

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Boken i Kristianstad
Org nr: 738200-2074

2025-01-01 – 2025-12-31



Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Boken i
Kristianstad 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 Kristianstads kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen saknar underskottsavdrag.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-06. Nuvarande stadgar registrerades 2022-08-22.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre räntekostnader samt att det vid aktivering av föreningens fönster och entrépartier uppstod en förlust eftersom det fanns restvärde kvar av tidigare investeringar. Detta specificeras under Not 8.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 330% till 116%.

I resultatet ingår avskrivningar med 808 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -222 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Boken 16 och 17 i Kristianstads kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 109 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954-1955. Fastigheternas adress är Näsbychaussén 15, 17, 19, 21 och 23 i Kristianstad. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	23
2 rum och kök	74
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	11
Antal garage	19
Antal p-platser	53

Total tomtarea	9 867 m ²
Total bostadsarea	6 077 m ²
Total lokalarea	450 m ²

Årets taxeringsvärde	81 643 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	69 293 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning/Teknisk förvaltning/IMD/Fastighetsskötsel
Telenor	Bredband/TV
Enkla Elbolaget/C4 Elnät	El
Stena Recycling/Kristianstad Renhållning	Sophämtning/återvinning
Serva Filter i Kristianstad AB	Service vatten

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 206 tkr och planerat underhåll för 523 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: 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 avsättas till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2025 och visar på ett underhållsbehov på 746 tkr per år. Det är denna avsättning som är gjord år 2025. Detta motsvarar en årlig kostnad på 114 kr/ m².

Föreningen har de senaste åren utfört bland annat renovering av ventilationen, målat fasader, renoverat fönster, renoverat tvättstugor, renoverat föreningens hyreslokaler, asfalterat parkeringsplatser och garageinfarter samt renoverat fasad. Under 2023 byttes takarmatur i lokalen. Under 2024 har föreningen bytt tvättstugeutrustning, investerat i värmeåtgärder för att sänka värmekostnaden, samt asfalterat. Detta är bokfört som investering. Därutöver har föreningen gjort underhåll som ombyggnad skyddsrum, underhållsspolning samt dammsugning av hänggrännorna.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning gemensamma utrymmen	11 673
Utbyte armaturer lyktstolpar	11 236
Rörligt arvode 2024	360 109
Rörligt arvode 2025	139 790

Årets utförda investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Entrépartier (utbyte)	2 160 000
Fönsterbyte	11 440 000
Passagesystem	700 000
Låsbyte (exkl entréer)	1 168 721

Planerade underhåll/investeringar	År
Bokningssystem tvättstuga	2026
Fasadrenovering	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rasmus Englesson	Ordförande	2027
Sandra Palmberg	Sekreterare	2027
Rikard Nilsson	Vice ordförande	2026
Allan Madsen	Ledamot	2026
Ida Fröberg	Ledamot	2027
Niclas Berg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emelie Eklund	Suppleant	2026
Linda Åsard	Suppleant	2026
Zijad Zigovic	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Törnquist, Revisionsbyrån Kristianstad	Auktoriserad revisor	2026
Anders Lindberg	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Jungbeck	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Åsard	2026
Per Danielsson	2026

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har valt att skriva upp det bokförda värdet på mark till taxeringsvärdet från 2025 i enlighet med bestämmelserna i regelverket K3. Det uppskrivna beloppet redovisas i en uppskrivningsfond som utgör bundet eget kapital.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 136 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 894 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

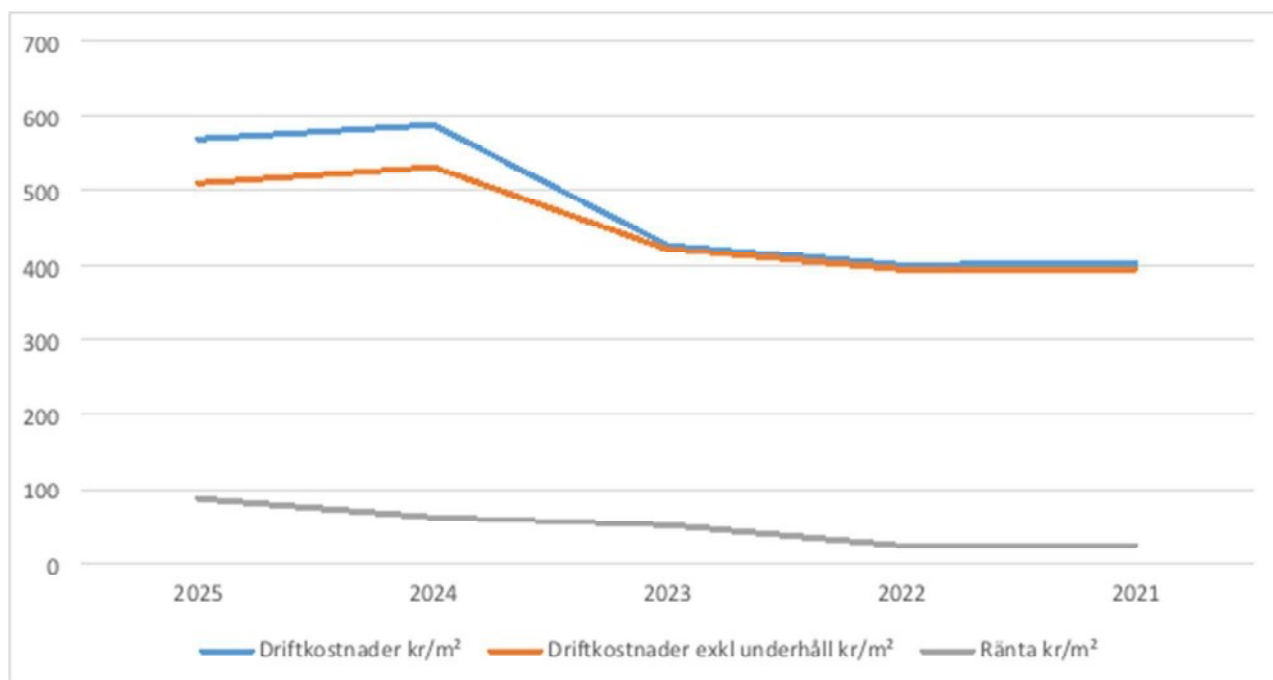
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 994	5 607	5 036	4 554	4 491
Resultat efter finansiella poster*	-1 030	239	588	500	514
Balansomslutning	49 344	15 515	15 725	15 685	15 177
Soliditet %*	45	19	18	14	10
Likviditet %	29	41	104	51	69
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	87	87	89	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	894	833	743	672	664
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	508	531	419	394	393
Energikostnad kr/kvm*	244	232	217	203	203
Sparande kr/kvm*	178	213	232	187	181
Ränta kr/kvm	77	61	51	25	23
Skuldsättning kr/kvm*	3 798	1 775	1 808	1 916	1 949
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 079	1 907	1 942	2 058	2 094
Räntekänslighet %*	4,6	2,3	2,6	3,1	3,2

* obligatoriska nyckeltal



Upplysning vid förlust

Föreningen visar för räkenskapsåret ett negativt resultat. Det negativa resultatet beror dels på att föreningen haft högre räntekostnader samt betalat pantavgift och stämpelskatt vid nyupplåning. Utöver det har föreningen investerat i nya fönster och entrépartier. De fönster och entrépartier som ersattes hade ett restvärde kvar vilka redovisas som en förlust i upprättad årsredovisning i Not 8. Detta belastar årets resultat.

För att möta dessa kostnader har föreningen valt att höja avgiften med 6% från och med 2026-01-01. I samband med höstens nästkommande budget kommer föreningen återigen rekommenderas avgiftshöjning. Föreningen kan således klara sina framtida ekonomiska antaganden.

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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	142 490	108 500	0	5 854 517	-3 341 554	239 245
Disposition enl. årsstämmobeslut					239 245	-239 245
Reservering underhållsfond				746 000	-746 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-522 808	522 808	
Överföring från uppskrivningsfonden			20 259 808			
Årets resultat						-1 030 001
Vid årets slut	142 490	108 500	20 259 808	6 077 709	-3 325 501	-1 030 001

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat -3 102 309

Årets resultat -1 030 001

Årets fondreservering enligt stadgarna -746 000

Årets ianspråktagande av underhållsfond 522 808

Summa -4 355 502

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 4 355 502

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	5 994 486	5 606 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 349	197 500
Summa		6 015 835	5 804 288
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 839 849	-3 826 818
Övriga externa kostnader	Not 5	-604 768	-522 827
Personalkostnader	Not 6	-263 739	-154 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-808 347	-789 906
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-859 052	0
Summa rörelsekostnader		-6 375 755	-5 294 297
Rörelseresultat		-359 920	509 991
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	40 289	129 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-710 371	-400 651
Summa finansiella poster		-670 082	-270 747
Resultat efter finansiella poster		-1 030 001	239 245
Årets resultat		-1 030 001	239 245

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 128 434	10 864 931
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 528 594	730 967
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	275 188	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 932 216	11 595 898
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	163 500	163 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		163 500	163 500
Summa anläggningstillgångar		46 095 716	11 759 398
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	5 021	19 362
Övriga fordringar	Not 16	151 373	92 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	485 832	173 001
Summa kortfristiga fordringar		642 226	285 359
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 606 129	3 470 594
Summa kassa och bank		2 606 129	3 470 594
Summa omsättningstillgångar		3 248 355	3 755 953
Summa tillgångar		49 344 070	15 515 351



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 990	250 990
Uppskrivningsfond		20 259 808	0
Fond för yttre underhåll		6 077 709	5 854 517
Summa bundet eget kapital		26 588 507	6 105 507
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 325 501	−3 341 554
Årets resultat		−1 030 001	239 245
Summa fritt eget kapital		−4 355 502	−3 102 309
Summa eget kapital		22 233 005	3 003 198
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	15 717 588	3 426 464
Summa långfristiga skulder		15 717 588	3 426 464
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 080 420	8 161 520
Leverantörsskulder	Not 20	725 206	190 702
Skatteskulder	Not 21	37 241	25 466
Övriga skulder	Not 22	45 976	6 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 504 634	701 480
Summa kortfristiga skulder		11 393 477	9 085 689
Summa eget kapital och skulder		49 344 070	15 515 351



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-359 920	509 991
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	808 347	789 906
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	859 052	0
	1 307 479	1 299 897
Erhållen ränta	40 289	129 905
Erlagd ränta	-710 371	-400 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	637 397	1 029 531
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-356 867	77 644
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 388 888	-234 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 669 419	872 750
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-13 600 000	-2 519 613
Investeringar i inventarier	-1 868 721	0
Investeringar i pågående byggnation	-275 188	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 743 908	-2 519 613
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-289 976	-214 976
Upptagna lån	13 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 210 024	-214 976
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-864 465	-1 861 839
Likvida medel vid årets början	3 470 594	5 332 433
Likvida medel vid årets slut	2 606 129	3 470 594
Kassa och Bank BR	2 606 129	3 470 594

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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.

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 2023-12-31 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.

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.

Fastigheten är komponentindelad enligt K3-regelverket.

Genomsnittlig avskrivningstakt på byggnad uppgår till 2,1%.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	50
Byggnad dörrar	Linjär	50
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad entrépartier	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	30
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad inre ytskikt	Linjär	10-40
Byggnad stomme	Linjär	75
Byggnad tak	Linjär	50
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	15
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	50
Byggnad värmesystem	Linjär	25-50
Installationer	Linjär	10-25
Inventarier & verktyg	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	20-40

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	5 118 576	4 703 622
Hyror, lokaler	272 496	269 724
Hyror, garage	96 900	96 900
Hyror, p-platser	133 585	132 300
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 672	-2 024
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 550	-425
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 775	-1 350
Rabatter	-3 150	0
Elavgifter	312 672	355 557
Övriga lokalintäkter	4 000	250
Övriga ersättningar	43 702	25 087
Fakturerade kostnader	3 681	27 153
Övriga sidointäkter	27 031	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-6
Summa nettoomsättning	5 994 486	5 606 788

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	114	0
Erhållna statliga bidrag	18 000	18 000
Övriga rörelseintäkter	3 235	10 025
Försäkringsersättningar	0	169 475
Summa övriga rörelseintäkter	21 349	197 500



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-522 808	-360 412
Reparationer	-206 273	-741 295
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-208 346	-198 600
Försäkringspremier	-102 291	-91 470
Kabel- och digital-TV	-271 380	-266 820
Återbäring från Riksbyggen	1 900	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 804	-17 081
Serviceavtal	0	-7 728
Obligatoriska besiktningar	-29 200	0
Bevakningskostnader	-66 741	-18 468
Snö- och halkbekämpning	-62 871	-63 267
Förbrukningsinventarier	-46 926	-15 867
Fordons- och maskinkostnader	-1 652	0
Vatten	-315 257	-272 937
Fastighetsel	-326 180	-378 458
Uppvärmning	-948 120	-864 271
Sophantering och återvinning	-189 207	-180 941
Förvaltningsarvode drift	-526 693	-349 605
Summa driftskostnader	-3 839 849	-3 826 818

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-436 516	-417 235
IT-kostnader	-6 525	-4 511
Arvode, yrkesrevisorer	-11 500	-15 344
Övriga försäljningskostnader	-9 526	-6 536
Övriga förvaltningskostnader	-45 180	-21 634
Kreditupplysningar	-11 561	-2 579
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 048	-13 179
Representation	-580	-528
Kontorsmateriel	-13 246	-11 543
Telefon och porto	-12 912	-10 100
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-655	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 578	-4 578
Konsultarvoden	-7 888	0
Bankkostnader	-7 594	-5 891
Övriga externa kostnader	-9 460	-9 170
Summa övriga externa kostnader	-604 768	-522 827

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-79 288	-2 352
Styrelsearvoden	-120 900	-114 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-4 000
Pensionskostnader	-5 534	325
Sociala kostnader	-57 017	-34 418
Summa personalkostnader	-263 739	-154 745

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-710 197	-661 924
Avskrivning Markanläggningar	-27 056	-22 748
Avskrivning Installationer	-71 094	-105 234
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-808 347	-789 906

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-859 052	0
Summa övriga rörelsekostnader	-859 052	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	38 880	128 382
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	190	289
Övriga ränteintäkter	1 219	1 233
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 289	129 905

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-504 536	-400 559
Övriga räntekostnader	-90	-92
Övriga finansiella kostnader	-205 745	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-710 371	-400 651

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	23 345 641	21 239 537
Mark	170 192	170 192
Markanläggning	747 872	334 363
	24 263 705	21 744 092
Årets anskaffningar		
Byggnader fönster	11 440 000	2 106 104
Byggnader entrépartier	2 160 000	
Markanläggning	0	413 509
	13 600 000	2 519 613
Årets utrangering		
Byggnader fönster	-3 100 736	0
Byggnader entrépartier	-63 476	0
	-3 164 212	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 699 493	24 263 705
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 141 973	-12 480 049
Markanläggningar	-256 801	-234 053
	-13 398 774	-12 714 102
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Byggnader fönster	2 241 685	0
Byggnader entrépartier	63 476	0
	2 305 161	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-710 197	-661 924
Årets avskrivning markanläggningar	-27 056	-22 748
	-737 253	-684 672
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 830 866	-13 398 774
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivning mark	0	0
Årets uppskrivning mark	20 259 808	0
Utgående uppskrivning mark	20 259 808	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 128 434	10 864 931
Varav		
Byggnader	22 234 420	10 203 668
Mark	20 430 000	170 192
Markanläggningar	464 015	491 071

Taxeringsvärden

Bostäder	79 600 000	67 200 000
Lokaler	2 043 000	2 093 000

Totalt taxeringsvärde	81 643 000	69 293 000
<i>varav byggnader</i>	<i>61 213 000</i>	<i>50 332 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 430 000</i>	<i>18 961 000</i>

Fastigheten är komponentindelad enligt K3-regelverket.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	217 578	217 578
Installationer	1 811 606	2 013 716
	2 029 184	2 231 294
Avdrag moms solcellsanläggning		
Installationer	0	-202 110
	0	-202 110
Årets anskaffningar		
Passagesystem	700 000	0
Låsbyte	1 168 721	0
	1 868 721	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 897 905	2 029 184
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-217 578	-217 578
Installationer	-1 080 639	-975 405
	-1 298 217	-1 192 983
Årets avskrivningar		
Installationer	-71 094	-105 234
	-71 094	-105 234
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-217 578	-217 578
Installationer	-1 151 733	-1 080 639
	-1 369 311	-1 298 217
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 369 311	-1 298 217
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 528 594	730 967
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	2 528 594	730 967

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	0
Värmeoptimering	275 188	0
Vid årets slut	275 188	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	163 500	163 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	163 500	163 500

327 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 021	-1 002
Kundfordringar	0	20 364
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 021	19 362

Not 16 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	102 437	92 996
Kortfristiga lånefordringar	48 936	0
Summa övriga fordringar	151 373	92 996

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	38 880	0
Förutbetalda försäkringspremier	108 951	102 291
Förutbetalda driftkostnader	498	481
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 845	68 355
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	960	450
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	268 698	1 424
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	485 832	173 001

Not 18 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 521 983	3 090 824
Transaktionskonto	1 084 145	379 770
Summa kassa och bank	2 606 129	3 470 594

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	24 798 008	11 587 984
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	-8 595 444	-7 946 544
Nästa års amortering till kreditinstitut	-484 976	-214 976
Långfristig skuld vid årets slut	15 717 588	3 426 464

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-09-01	1 350 000,00	-1 320 000,00	30 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-09-01	1 755 444,00	-1 725 444,00	30 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-09-30	900 000,00	-862 500,00	37 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2026-03-02	0,00	3 907 944,00	32 500,00	3 875 444,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-04-30	0,00	5 000 000,00	50 000,00	4 950 000,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2027-03-30	4 114 524,00	0,00	43 424,00	4 071 100,00
STADSHYPOTEK	4,50%	2027-06-30	3 468 016,00	0,00	41 552,00	3 426 464,00
STADSHYPOTEK	2,48%	2027-06-30	0,00	5 000 000,00	25 000,00	4 975 000,00
STADSHYPOTEK	2,73%	2027-12-01	0,00	3 500 000,00	0,00	3 500 000,00
Summa			11 587 984,00	13 500 000,00	289 976,00	24 798 008,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi belopp 8 595 444 kr som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 484 976 kr varför även den delen av skulden klassificeras som kortfristig. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Den skulden som betraktas som långfristig, 15 717 588 kr exklusive kommande års amortering förfaller år 2027.

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	62 667	190 702
Ej reskontraförda leverantörsskulder	662 539	0
Summa leverantörsskulder	725 206	190 702

Not 21 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	35 899	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	25 466
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	1 342	0
Summa skatteskulder	37 241	25 466

Not 22 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	38 665	0
Medlemmarnas reparationsfonder	931	3 615
Mottagna depositioner	7 500	7 500
Skuld för moms	-1 120	-4 594
Summa övriga skulder	45 976	6 521

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 392	16 078
Upplupna räntekostnader	73 454	44 541
Upplupna driftskostnader	8 000	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 099
Upplupna elkostnader	42 867	42 870
Upplupna vattenavgifter	26 701	0
Upplupna värmekostnader	121 681	121 528
Upplupna kostnader för renhållning	1 479	15 457
Upplupna revisionsarvoden	17 000	21 250
Upplupna styrelsearvoden	67 329	68 329
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	651 868	27 947
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	473 863	329 381
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 504 634	701 480

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 901 800	14 870 200

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-22

Årsredovisningen undertecknas via digital signering

Namnförtydligande, datum enligt digital signering

Rasmus Engleson,

Namnförtydligande, datum enligt digital signering

Sandra Palmberg,

Namnförtydligande, datum enligt digital signering

Rikard Nilsson,

Namnförtydligande, datum enligt digital signering

Allan Madsen,

Namnförtydligande, datum enligt digital signering

Ida Fröberg,

Namnförtydligande, datum enligt digital signering

Niclas Berg,

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Anders Lindberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576127742

Dokument

Årsredovisning 2025 för signering
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-04-22 14:11:11 CEST (+0200) av Julia Lundin (JL)
Färdigställt 2026-04-25 13:24:08 CEST (+0200)

Initierare

Julia Lundin (JL)
Riksbyggen
julia.lundin@riksbyggen.se

Signerare

Rasmus Englesson (RE)
rasmus.englesson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rasmus Englesson"
Signerade 2026-04-22 17:06:55 CEST (+0200)

Sandra Palmberg (SP)
sandrapalmberg88@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Erika Reneé Palmberg"
Signerade 2026-04-23 06:52:55 CEST (+0200)

Rikard Nilsson (RN)
rickhard.nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RIKARD NILSSON"
Signerade 2026-04-22 14:32:02 CEST (+0200)

Allan Madsen (AM)
allan.dansk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALLAN CHRISTENSEN MADSEN"
Signerade 2026-04-22 14:57:28 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576127742

Ida Fröberg (IF)
frobban_97@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida
Lovisa Carolina Fröberg"
Signerade 2026-04-23 10:42:49 CEST (+0200)

Niclas Berg (NB)
niclas.berg@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
UNO NICLAS BERG"
Signerade 2026-04-22 14:13:43 CEST (+0200)

Anders Lindberg (AL)
candypimp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS LINDBERG"
Signerade 2026-04-24 11:49:48 CEST (+0200)

Johan Törnquist (JT)
johan@revbyran.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Fredrik Anders Törnquist"
Signerade 2026-04-25 13:24:08 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boken , org.nr 738200-2074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boken 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 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 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Brf Boken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade 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.

Kristianstad den

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Anders Lindberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576130286

Dokument

Revisionsberättelse 2025

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-04-22 14:19:13 CEST (+0200) av Julia

Lundin (JL)

Färdigställt 2026-04-25 13:26:32 CEST (+0200)

Initierare

Julia Lundin (JL)

Riksbyggen

julia.lundin@riksbyggen.se

Signerare

Anders Lindberg (AL)

candypimp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS LINDBERG"

Signerade 2026-04-24 11:53:47 CEST (+0200)

Johan Törnquist (JT)

johan@revbyran.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Fredrik Anders Törnquist"

Signerade 2026-04-25 13:26:32 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 innehas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 skuldyngd 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.

Arsavgift

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.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Boken i Kristianstad

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Boken i
Kristianstad 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

