



BRF RIKSBY GÅRD 1

ÅRSREDOVISNING 2025



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 med säte i Stockholm org.nr. 769620-2790 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-04.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gångmattan 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	2009
Gångmattan 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2029-10-01	2009

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	extra förråd	30
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 884
66	p-platser	0
Totalt 141 objekt		4 914

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 3 st 2 rok, 34 st 3 rok, 20 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Patrik Hult	Ordförande	2017-05-18	
Ulla Wiberg	Ledamot	2017-05-18	
Viktor Kendel	Ledamot	2024-05-14	2026-02-11
Vanja Appelqvist Östman	Ledamot	2024-05-14	
Lena Margareta Nordenson	Suppleant	2020-05-13	
Anders Andersson	Suppleant	2025-05-13	
Martin Björklund Mauritzson	Suppleant	2025-05-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Hult, Vanja Appelqvist Östman, Ulla Wiberg, Lena Margareta Nordenson och Martin Björklund Mauritzson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Ordinarie Joakim Häll och revisorssuppleant Ola Olsson, Kungsbron Borevison AB.

Valberedning har varit: Jonas Yngve Säther (sammankallande), Roger Hurkmans samt Rebecka Hedström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-04.

- Avgiftshöjning 6 % från 1 januari 2025.
- Höjning av hyror för förråd och p-platser med 2 % enligt avtal.
- Övergång till K3 regelverk.
- Föreningsstämma genomförd 13 maj.
- Vår- och höststädning för medlemmar.
- Underhåll/målning av lekstuga.
- Boenderegler uppdaterade.
- Kanalfäktar utbyta i Mattvägen 5 och 9.
- Nytt avtal om trädgårdsskötsel tecknat med Sköna trädgård AB.
- Nya skyltar - Privat väg - uppsatta Mattvägen.
- Nytt avtal tecknat om vinterunderhåll med Svea park AB.
- Ny belysning i trapphusen installerad.
- Ombyggnad av avloppsvärmeväxlare, Mattvägen 3.
- Nytt avtal tecknat om fastighetsskötsel med Wahlings Installationsservice AB.
- Tätning av husgrund mot inträngande grundvatten i Mattvägen 9.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Nytt passagesystem med dörrautomatik i entréerna.
- Kabelinfrastruktur och laddboxar för elfordon på p-platserna.
- Byte till LED-belysning inomhus och utomhus.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Ommålning av gemensamma utrymmen och ytor.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	153	102	87	171	222
Skuldsättning, kr/kvm	6 221	6 367	6 459	6 526	6 631
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 259	6 367	6 459	6 566	6 672
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	207	193	176	169	161
Årsavgifter, kr/kvm	904	853	775	738	738
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	90	88	91
Totala intäkter, kr/kvm	1 008	943	864	831	803
Nettoomsättning, tkr	4 883	4 598	4 160	4 102	3 946
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 471	-1 380	-1 738	-1 002	-1 632
Soliditet, %	83	83	83	83	83

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 466 842 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 154 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 6 % från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	175 550 000	0	0	175 550 000
Underhållsfond, kr	1 370 176	0	348 555	1 718 731
S:a bundet eget kapital, kr	176 920 176	0	348 555	177 268 731
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 941 852	-1 379 790	-348 555	-14 670 197
Årets resultat, kr	-1 379 790	1 379 790	-2 470 925	-2 470 925
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 321 642	0	-2 819 480	-17 141 122
S:a eget kapital, kr	162 598 534	0	-2 470 925	160 127 609

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 383 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 445 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 670 197
Årets resultat, kr	-2 470 925
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 141 122

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-383 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	178 899
Balanseras i ny räkning, kr	-17 345 223

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 882 979	4 598 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 610	6 030
Summa Rörelseintäkter		4 952 589	4 604 178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 286 812	-2 852 630
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 384	-122 551
Personalkostnader	Not 6	-145 370	-166 190
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 018 350	-1 845 771
Summa Rörelsekostnader		-6 609 916	-4 987 143
Rörelseresultat		-1 657 327	-382 965
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 812	8 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-823 410	-1 005 606
Summa Finansiella poster		-813 599	-996 824
Resultat efter finansiella poster		-2 470 925	-1 379 790
Resultat före skatt		-2 470 925	-1 379 790
Årets resultat		-2 470 925	-1 379 790

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	190 079 084	193 097 434
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		190 079 084	193 097 434
Summa Anläggningstillgångar		190 079 084	193 097 434

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 201
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 020 723	1 618 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	232 959	227 735
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 253 682	1 846 966

<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	0

<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	1 008	1 008
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 008	1 008

Summa Omsättningstillgångar		1 754 690	1 847 974
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		191 833 773	194 945 408
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	175 550 000	175 550 000
Fond för yttre underhåll	1 718 731	1 370 176
Summa Bundet eget kapital	177 268 731	176 920 176

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 670 197	-12 941 853
Årets resultat	-2 470 925	-1 379 790
Summa Ansamlad förlust	-17 141 122	-14 321 642

Summa Eget kapital	160 127 608	162 598 534
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 931 768	8 145 745
Summa Långfristiga skulder		6 931 768	8 145 745

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 637 972	22 948 995
Leverantörsskulder		193 263	280 177
Skatteskulder		8 119	61 981
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	34 425	34 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	900 618	875 079
Summa Kortfristiga skulder		24 774 397	24 201 129

Summa Skulder		31 706 165	32 346 874
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		191 833 773	194 945 408
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 657 327	-382 965
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 018 350	1 845 771
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 018 350	1 845 771
Erhållen ränta	7 534	8 782
Erlagd ränta	-845 507	-986 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	523 050	485 098
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	37 405	-48 336
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-93 612	60 216
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-56 208	11 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	466 842	496 978
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-525 000	-449 992
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-525 000	-449 992
Årets kassaflöde	-58 158	46 986
Likvida medel vid årets början	1 572 472	1 525 486
Likvida medel vid årets slut	1 514 314	1 572 472



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. **Föreningen tillämpar K3 första gången 2025 och har använt möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsesiffror för 2024.**

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 414 116	4 164 156
	Hyror garage och parkeringsplatser	426 096	409 616
	Hyror förbrukningsbaserad	21 516	20 927
	Hyror övrigt	34 116	32 381
	Övriga primära intäkter	37 223	19 809
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 933 067	4 646 889
	Hyresbortfall	-50 088	-48 741
	<i>Summa</i>	-50 088	-48 741
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 882 979	4 598 148

I årsavgiften ingår värme, vatten, internet och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	12 469	0
	Övriga sekundära intäkter	57 141	6 030
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	69 610	6 030

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-556 607	-515 951
	Snö och halk-bekämpning	-73 578	-98 022
	Reparationer	-255 699	-202 625
	Planerat underhåll	-178 899	-34 445
	Försäkringsskador	-56 305	-3 125
	El	-198 587	-168 441
	Uppvärmning	-584 101	-569 992
	Vatten	-233 165	-204 268
	Sophämtning	-241 811	-220 729
	Fastighetsförsäkring	-79 153	-77 956
	Kabel-TV och bredband	-212 130	-146 567
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-117 778	-111 510
	Tomträttsavgäld	-499 000	-499 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 286 812	-2 852 630

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 436	-15 684
	Administrationskostnader	-66 999	-24 945
	Extern revision	-21 750	-22 375
	Medlemsavgifter	-6 710	-6 710
	Föreningsverksamhet	-7 881	-11 371
	Övriga förvaltningskostnader	-41 608	-41 467
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-159 384	-122 551
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-129 360	-125 554
	Sociala avgifter	-16 010	-40 636
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-145 370	-166 190
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 205	1 062
	Ränteintäkter placeringar	2 278	7 583
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	329	137
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	9 812	8 782
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-821 425	-1 001 652
	Övriga räntekostnader	-1 985	-3 954
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-823 410	-1 005 606

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	213 398 315	213 398 315
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	213 398 315	213 398 315
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 300 881	-18 455 110
	Årets avskrivningar	-3 018 350	-1 845 771
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-23 319 231	-20 300 881
	<i>Utgående redovisat värde</i>	190 079 084	193 097 434
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	118 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	227 000	230 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	176 227 000	182 230 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 550 000	41 550 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 550 000	41 550 000
Från 2025 har föreningen gått över till regelverket K3. Det gör att avskrivningarna är högre än tidigare år.			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 013 306	1 571 464
	Övriga fordringar	7 417	46 566
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 020 723	1 618 030
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 278	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	230 681	227 735
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	232 959	227 735

Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 7

1 008

1 008

*Summa Kassa och bank***1 008****1 008****Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,75%	2026-11-17	8 045 745	100 000
Stadshypotek AB	2,47%	2026-07-30	7 363 000	100 000
Stadshypotek AB	2,50%	2027-06-30	7 081 768	150 000
Stadshypotek AB	2,26%	2026-09-01	8 079 227	175 000
			30 569 740	525 000

Långfristig del

6 931 768

Nästa års amortering av långfristig skuld

150 000

Lån som ska konverteras inom ett år

23 487 972

Kortfristig del

23 637 972

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

525 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 100 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,76%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,75%	2026-11-17	8 045 745	100 000
Stadshypotek AB	2,47%	2026-07-30	7 363 000	100 000
Stadshypotek AB	2,50%	2027-06-30	7 081 768	150 000
Stadshypotek AB	2,26%	2026-09-01	8 079 227	175 000
			30 569 740	525 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

150 000

Lån som ska konverteras inom ett år

23 487 972

Kortfristig del

23 637 972

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	34 425	34 897
	<i>Summa Övriga skulder</i>	34 425	34 897
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	428 584	414 679
	Upplupna räntekostnader	84 345	106 442
	Övriga upplupna kostnader	387 689	353 958
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	900 618	875 079

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningen är fastställd av styrelsen 2026-03-11.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1
Org.nr 769620-2790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Häll

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572316671**

Patrik Hult

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:31:14



Ulla Wiberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 10:43:21



Vanja Östman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 15:07:51



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:22:34



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Riksby Gård 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572638585**

Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 18:23:14



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.