

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Svärtingehus nr 2
Org nr: 716402-8792



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Svärtingehus nr 2 upprättar årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år bl a p g a högre avskrivningskostnader samt högre reparationskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 176% till 35%.

I resultatet ingår avskrivningar med 466 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -586 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svärtinge 65:1 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 29 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Stugvägen 4-12 i Svärtinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
4	8	17	29

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
29	10

Total bostadsarea

2 881 m²

Årets taxeringsvärde	32 079 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 079 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. 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.

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 251 tkr och planerat underhåll för 1 355 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under våren 2025 och visar på ett underhållsbehov om 5 821 tkr för de närmsta nio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 687 tkr.

Under året har nedan underhåll utförts:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadmålning	2011	1 755 tkr
Byte belysning, låscylinrar och tre dörrar	2014	186 tkr
Renovering soprum	2017	26 tkr
Byte plank, fönsterspröjs mm	2017	486 tkr
Uteplats	2017	72 tkr
Värmepump	2019	65 tkr
Trapphus byte panel samt målning	2018	94 tkr
Byte bastuaggregat	2018	14 tkr

Byte radiatorventiler och termostathuvuden	2018	154 tkr
Tilläggsisolering vindar	2018	227 tkr
Ny ytterdörr	2019	25 tkr
Markytor	2019	2 tkr
Brandskyddsåtgärder vindar	2021	1 052 tkr
Balkonger och loftgångar	2021	701 tkr
Byte värmepumpar	2022	202 tkr
Balkonger och loftgångar	2022	197 tkr
Skärmtak	2022	95 tkr
Dörrbyte 1 lgh	2022	34 tkr
Lekplats	2022	266 tkr
Byte ventilationsaggregat	2023	1 995 tkr
Byte värmepumpar	2023	523 tkr
Byte värmepumpar	2024	669 tkr
Renovering garage	2024	721 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte värmepumpar	533 125
Dörrbyte	821 431

Planerat underhåll	År
Trätrappor	2026
Lagning asfaltsytor	2026
Plateringsytor	2026
Byte av värmepumpar	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Wiberg	Ordförande	2027
Hillevi Möller	Sekreterare	2027
Jonas Manell	Vice ordförande	2026
Roger Lindström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Andersson	Suppleant	2026
Marie Ekelund	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision och Rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Lena Andersson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Ulf Björkstrand

Valberedning

Martin Edman
Michael Berndt

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer. Förutom dessa personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 4,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 861 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

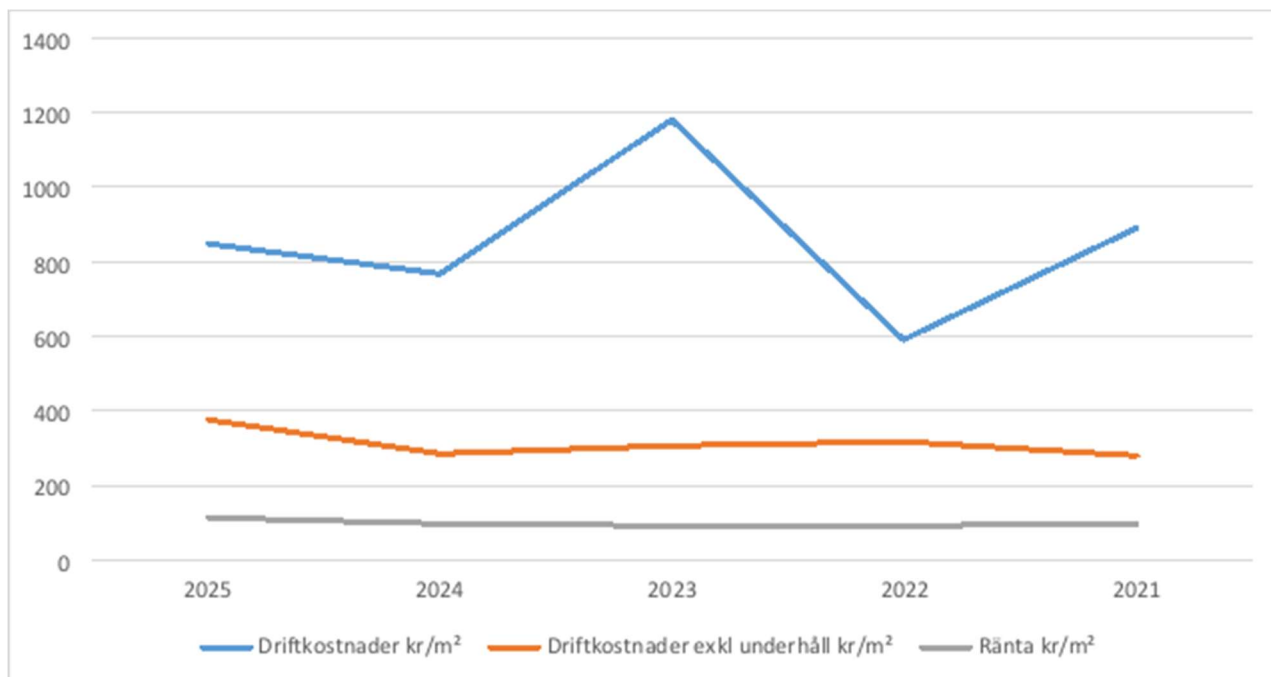
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 618	2 497	2 374	2 255	2 220
Resultat efter finansiella poster*	-1 052	6 454	-1 939	-414	-1 188
Resultat exkl avskrivningar	-586	6 774	-1 618	-96	-871
Soliditet %*	50	53	35	38	39
Likviditet %	35	176	72	129	714
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	99	99	99	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	895	858	816	775	762
Driftkostnader kr/kvm	845	767	1 179	591	887
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	375	284	305	315	279
Energikostnad kr/kvm*	52	48	52	52	48
Underhållsfond kr/kvm	0	74	328	921	983
Reservering till underhållsfond kr/kvm	238	229	281	214	198
Sparande kr/kvm*	267	350	312	243	306
Ränta kr/kvm	112	97	90	92	94
Skuldsättning kr/kvm*	3 559	3 666	3 777	4 236	4 347
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 559	3 666	3 777	4 236	4 347
Räntekänslighet %*	4,0	4,3	4,6	5,5	5,7

* obligatoriska nyckeltal



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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat under 2025, detta hänför sig till att föreningen har haft stora underhållskostnader under året.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 049 999	213 071	1 746 973	6 454 380
Disposition enl. årsstämmobeslut			6 454 380	-6 454 380
Reservering underhållsfond		687 000	-687 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-900 071	900 071	
Årets resultat				-1 052 046
Vid årets slut	4 049 999	0	8 414 424	-1 052 046

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 201 353
Årets resultat	-1 052 046
Årets fondreservering enligt stadgarna	-687 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	900 071
Summa	7 362 379

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 362 379**

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	2 618 088	2 496 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	3 149
Summa rörelseintäkter		2 618 748	2 499 735
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 435 375	-2 210 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-340 920	-325 703
Personalkostnader	Not 6	-118 201	-105 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-466 145	6 838 159
Summa rörelsekostnader		-3 360 641	4 196 866
Rörelseresultat		-741 894	6 696 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 908	38 774
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-324 059	-280 994
Summa finansiella poster		-310 152	-242 220
Resultat efter finansiella poster		-1 052 046	6 454 380
Resultat före skatt		-1 052 046	6 454 380
Årets resultat		-1 052 046	6 454 380

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	21 714 193	22 177 356
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	35 341	38 323
Summa materiella anläggningstillgångar		21 749 534	22 215 679
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	44 000	44 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		44 000	44 000
Summa anläggningstillgångar		21 793 534	22 259 679
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-1 100	-1 100
Övriga fordringar	Not 14	930	848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	170 094	152 967
Summa kortfristiga fordringar		169 924	152 715
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	767 966	910 066
Summa kassa och bank		767 966	910 066
Summa omsättningstillgångar		937 890	1 062 781
Summa tillgångar		22 731 424	23 322 460

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 049 999	4 049 999
Fond för yttre underhåll	0	213 071
Summa bundet eget kapital	4 049 999	4 263 070
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	8 414 424	1 746 973
Årets resultat	-1 052 046	6 454 380
Summa fritt eget kapital	7 362 379	8 201 353
Summa eget kapital	11 412 378	12 464 423
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 639 964
Summa långfristiga skulder		8 639 964
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 612 604
Leverantörsskulder		666 701
Skatteskulder		15 467
Övriga skulder	Not 18	63 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	320 541
Summa kortfristiga skulder	2 679 082	605 469
Summa eget kapital och skulder	22 731 424	23 322 460

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-741 894	6 696 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	466 145	320 059
Nedskrivningar		-7 158 218
	-275 749	-141 559
Erhållen ränta	2 493	38 774
Erlagd ränta	-327 722	-267 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-600 978	-370 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 794	-136 303
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	772 908	-154 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	166 136	-661 827
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-308 236	-320 836
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-308 236	-320 836
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-142 100	-982 663
Likvida medel vid årets början	910 066	1 892 730
Likvida medel vid årets slut	767 966	910 066

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår fasta och rörliga kostnader för föreningens förvaltning.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	83
<i>Standardförbättringar</i>		
Tilläggsisolering vindar	Linjär	10
<i>Installationer</i>		
Materiella Laddstolpar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 480 832	2 373 924
Hyror, p-platser	12 000	10 800
Elavgifter	17 641	0
Kabel-tv-avgifter	97 092	97 092
Övriga ersättningar	10 532	14 782
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-12
Summa nettoomsättning	2 618 088	2 496 586

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återvunna fordringar	0	835
Övriga rörelseintäkter	660	2 314
Summa övriga rörelseintäkter	660	3 149

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 354 556	-1 390 728
Reparationer	-251 253	-86 464
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-240 593	-240 593
Vägavgifter	-13 920	-13 920
Försäkringspremier	-69 858	-62 373
Kabel- och digital-TV	-97 093	-97 091
Återbäring från Riksbyggen	900	400
Serviceavtal	-1 225	-245
Övriga utgifter, köpta tjänster	-39 557	-1 244
Snö- och halkbekämpning	-55 251	-54 562
Statuskontroll	-5 863	0
Förbrukningsinventarier	-2 134	-12 089
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 195
Vatten	-99 333	-87 939
Fastighetsel	-49 805	-48 952
Sophantering och återvinning	-122 598	-101 797
Förvaltningsarvode drift	-33 236	-11 216
Summa driftskostnader	-2 435 375	-2 210 006

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-262 804	-252 484
Arvode, yrkesrevisorer	-21 538	-21 875
Övriga förvaltningskostnader	-40 454	-30 984
Kreditupplysningar	0	-190
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 414	-15 478
Medlems- och föreningsavgifter	-2 175	-2 175
Bankkostnader	-2 513	-2 518
Övriga externa kostnader	-3 024	0
Summa övriga externa kostnader	-340 920	-325 703

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-27 000	-27 000
Sammanträdesarvoden	-58 400	-52 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 800	-1 600
Sociala kostnader	-28 001	-24 984
Summa personalkostnader	-118 201	-105 584

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återföring av nedskrivningar	0	7 158 218
Avskrivning Byggnader	-440 438	-294 352
Avskrivningar tillkommande utgifter	-22 725	-22 725
Avskrivning Installationer	-2 983	-2 983
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-466 145	6 838 159

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 415	36 883
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	914	817
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 133	819
Övriga ränteintäkter	446	255
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 908	38 774

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-323 872	-279 439
Övriga räntekostnader	-187	-1 555
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-324 059	-280 994

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 142 300	29 142 300
Mark	535 000	535 000
Tilläggsisolering vindar	227 250	227 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 904 550	29 904 550

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 568 119	-6 251 165
Tilläggsisolering vindar	-159 075	-136 350
	7 727 194	-6 387 515

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-440 438	-294 352
Årets avskrivning tilläggsisolering vindar	-22 725	-22 725
Återföring ackumulerade avskrivningar nedskrivning	0	-1 022 603
	-463 163	-1 339 680

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	0	-8 180 821
Under årets återförda nedskrivningar	0	8 180 821
	0	0

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	21 133 743	21 574 181
Mark	535 000	535 000
Tilläggsisolering vindar	45 450	68 175

Taxeringsvärden

Småhus	32 079 000	32 079 000
Totalt taxeringsvärde	32 079 000	32 079 000
varav byggnader	20 740 000	20 740 000
varav mark	11 339 000	11 339 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	44 736	44 736
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 736	44 736
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-6 412	-3 430
	-6 412	-3 430
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-2 983	-2 983
	-2 983	-2 983
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-9 395	-6 412
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 395	-6 412
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 341	38 323
Varav		
Laddstolpar	35 341	38 323

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
88 andelar á 500 kr I Intresseföreningen	44 000	44 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	44 000	44 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 100	-1 100
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-1 100	-1 100

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	930	848
Summa övriga fordringar	930	848

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	11 415	0
Förutbetalda försäkringspremier	74 440	69 858
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 057	65 701
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 182	16 183
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 225
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	170 094	152 967

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	372 582	722 582
Transaktionskonto	395 384	187 484
Summa kassa och bank	767 966	910 066

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	10 252 568	10 560 804
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-308 236	-308 236
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 304 236	0
Långfristig skuld vid årets slut	8 639 964	10 252 568

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,50%	2026-10-30	1 534 804	230 436	1 304 368
STADSHYPOTEK	2,95%	2027-10-30	113 400	37 800	75 600
STADSHYPOTEK	2,95%	2027-10-30	1 680 000	40 000	1 640 000
STADSHYPOTEK	3,22%	2028-03-30	7 232 600	0	7 232 600
Summa			10 560 804	308 236,00	10 252 568,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 308 236 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 1 304 368 kr som kortfristig skuld. 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.

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	382	382
Skuld sociala avgifter och skatter	63 645	56 327
Clearing	-258	0
Summa övriga skulder	63 769	56 709

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	52 681	56 344
Upplupna driftskostnader	28 132	0
Upplupna elkostnader	4 724	5 093
Upplupna kostnader för renhållning	5 415	2 775
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	207 589	147 207
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 541	233 419

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	25 598 000	25 598 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-19

Årsredovisningen undertecknas

Charlotte Wiberg

Hillevi Möller

Jonas Manell

Roger Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision och Rådgivning AB
Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Lena Andersson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573434491

Dokument

RB Brf Svärtingehus nr 2 ÅR 2025 slutlig
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-03-23 14:03:13 CET (+0100) av Catarina
Zahr (CZ)
Färdigställt 2026-03-24 11:07:17 CET (+0100)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)
Riksbyggen
catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Charlotte Wiberg (CW)
charlotte.wiberg@afry.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTTE WIBERG"
Signerade 2026-03-23 15:47:34 CET (+0100)

Hillevi Möller (HM)
hillevi_4@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hillevi Haraldsdotter Möller"
Signerade 2026-03-23 21:16:18 CET (+0100)

Jonas Manell (JM)
jonas@manell.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS MANELL"
Signerade 2026-03-23 15:43:42 CET (+0100)

Roger Lindström (RL)
roger.e.lindstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROGER LINDSTRÖM"
Signerade 2026-03-23 14:18:45 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573434491

Lena Andersson (LA)
lena7.andersson@norrkoping.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA
ANDERSSON"
Signerade 2026-03-24 11:07:17 CET (+0100)

Amelia Svensson (AS)
amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMELIA SVENSSON"
Signerade 2026-03-24 10:56:48 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Svärtingehus nr 2, org.nr 716402-8792.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Svärtingehus nr 2 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-16 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Svärtingehus nr 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Lena Andersson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573437619

Dokument

Revisionsberättelse RB Brf Svärtingehus nr 2
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-03-23 14:06:17 CET (+0100) av Catarina Zahr (CZ)
Färdigställt 2026-03-24 11:06:05 CET (+0100)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)
Riksbyggen
catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Lena Andersson (LA)
lena7.andersson@norrkoping.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA ANDERSSON"
Signerade 2026-03-24 11:06:05 CET (+0100)

Amelia Svensson (AS)
amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMELIA SVENSSON"
Signerade 2026-03-24 10:56:15 CET (+0100)

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

