

Årsredovisning

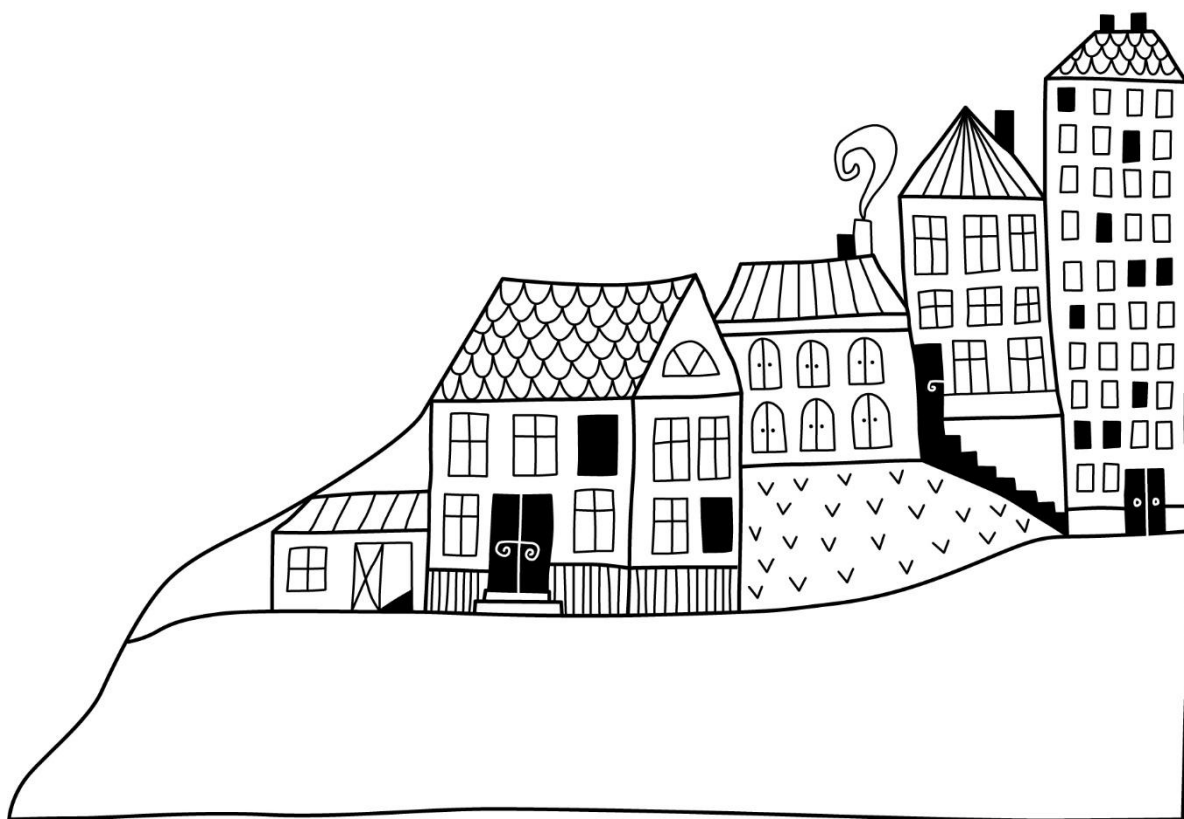
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Karlavagnen
Org nr: 716426-0015

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Karlavagnen
upprättar årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

Föreningens resultat är något bättre än förra året vilket är enligt plan.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tändstickan 1 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adress är Ljuragatan 2A-D i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gallagher/Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	22
3 rum och kök	21
4 rum och kök	8
Summa	51

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	34	
Antal p-platser	11	

Total tomtarea 3 527 m²

Bostäder bostadsrätt 3 798 m²



Total bostadsarea	3 798 m ²
Lokaler hyresrätt	425 m ²
Total lokalarea	425 m ²
Årets taxeringsvärde	117 030 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	113 280 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Telia	Triple-Play
Trygghetspartner	Brandskydd
Motum	Hissar & Portar

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 191 tkr och planerat underhåll för 36 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar ett underhållsbehov på 1 416 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 424 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Nödtelefoner hissar	2022
Säkerhetsdörrar	2022
Säkerhetsdörrar	2023
Massagolv	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
CO2-styrning garage	36 107

Planerat underhåll

	År
Enligt underhållsplan	2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Strand	Ordförande	2027
Linda Stenbom	Sekreterare	2026
Pär Winberg	Vice ordförande	2027
Kaj Tärning	Ledamot	2026
Per-Olof Johansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Rahm	Suppleant	2026
Donald Lundberg	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Britt-Louise Lundberg	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Annette Wallsing	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Hamid Gharakhani (sammankallande)	2026	
Leif Lindbäck	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av ekonomisk karaktär har inträffat under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningens årsavgifter höjdes senast med 3% från och med 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 953 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 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 145	4 042	3 377	2 913	2 926
Resultat efter finansiella poster*	-442	-449	-663	-907	-512
Balansomslutning	142 464	142 893	143 674	144 966	145 941
Årets kassaflöde	721	418	-286	137	545
Soliditet %*	69	70	69	69	69
Likviditet %	12	276	8	17	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	90	88	84	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1005	973	807	683	684
Driftkostnader kr/kvm	352	348	353	395	270
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	343	340	333	341	270
Energikostnad kr/kvm*	196	191	207	195	167
Underhållsfond kr/kvm	632	540	449	387	357
Sparande kr/kvm*	176	175	135	111	149
Ränta kr/kvm	291	307	205	128	106
Skuldsättning kr/kvm*	10 068	10 164	10 214	10 367	10 402
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 195	11 301	11 357	11 527	11 566
Räntekänslighet %*	11,2	11,6	14,1	16,9	16,9

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	103 795 000	2 279 891	-6 236 938	-449 391
Disposition enl. årsstämmobeslut			-449 391	449 391
Reservering underhållsfond		424 000	-424 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-36 107	36 107	
Årets resultat				-441 639
Vid årets slut	103 795 000	2 667 784	-7 074 222	-5441 639

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 686 328
Årets resultat	-441 639
Årets fondreservering enligt stadgarna	-424 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 107
Summa	-7 515 860

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 515 860**

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

Upplysning om förlust:

Föreningen redovisar ett förbrukat fritt eget kapital. Föreningens långsiktiga sparande ligger dock i nivå med gällande underhållsplan och man ser över avgiftsnivåerna för att kompensera detta.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 145 139	4 041 707
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 845	83 322
Summa rörelseintäkter		4 191 984	4 125 029
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 486 163	-1 471 529
Övriga externa kostnader	Not 5	-648 780	-592 473
Personalkostnader	Not 6	-139 840	-101 062
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 150 692	-1 150 692
Summa rörelsekostnader		-3 425 514	-3 315 756
Rörelseresultat		766 510	809 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 111	39 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 229 260	-1 298 278
Summa finansiella poster		-1 208 149	-1 258 665
Resultat efter finansiella poster		-441 639	-449 391
Årets resultat		-441 639	-449 391

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	138 952 120	140 095 399
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	60 265	67 678
Summa materiella anläggningstillgångar		139 012 385	140 163 077
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	25 500	25 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 500	25 500
Summa anläggningstillgångar		139 037 885	140 188 577
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	538	513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	305 847	302 091
Summa kortfristiga fordringar		306 385	302 604
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 122 692	2 401 896
Summa kassa och bank		3 122 692	2 401 896
Summa omsättningstillgångar		3 429 077	2 703 999
Summa tillgångar		142 466 962	142 892 076



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	103 795 000	103 795 000
Fond för yttre underhåll	2 667 784	2 279 891
Summa bundet eget kapital	106 462 784	106 074 891
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−7 074 221	−6 236 938
Årets resultat	−441 639	−449 391
Summa fritt eget kapital	−7 515 860	−6 686 328
Summa eget kapital	98 946 924	98 857 718
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 980 000
Summa långfristiga skulder	13 980 000	42 523 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 537 250
Leverantörsskulder	139 548	127 121
Skatteskulder	Not 16	−112
Övriga skulder	139 463	2 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	723 888
Summa kortfristiga skulder	29 540 037	981 513
Summa eget kapital och skulder	142 466 962	142 893 076



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	766 470	809 274
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 150 692	1 150 692
	1 917 162	1 959 965
Erhållen ränta	21 111	39 613
Erlagd ränta	-1 122 836	-1 294 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	815 477	705 449
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 288	4 461
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	312 357	-126 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 126 546	583 310
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-45 021
Investeringar i pågående byggnation	0	90 041
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	45 021
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-405 750	-209 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-405 750	-209 875
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	720 796	418 455
Likvida medel vid årets början	2 401 896	1 983 440
Likvida medel vid årets slut	3 122 692	2 401 896



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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 jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024/2025 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2137
<i>Installationer</i>			
Laddbox garage	Linjär	15	2035
Laddstolpar	Linjär	10	2035

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	3 617 616	3 512 112
Hyror, garage	252 000	252 000
Hyror, p-platser	56 100	56 100
Elavgifter	198 492	206 641
Övriga lokalintäkter	600	400
Övriga ersättningar	20 332	14 525
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-71
Summa nettoomsättning	4 145 139	4 041 707

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	46 845	83 322
Summa övriga rörelseintäkter	46 845	83 322

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-36 107	-36 358
Reparationer	-190 679	-141 204
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-16 300	-16 800
Försäkringspremier	-82 943	-74 056
Kabel- och digital-TV	-128 504	-125 270
Återbäring från Riksbyggen	1 800	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 948	-6 309
Serviceavtal	-13 986	-916
Obligatoriska besiktningar	-67 616	-112 599
Snö- och halkbekämpning	-13 263	-42 949
Förbrukningsinventarier	-26 942	-13 225
Vatten	-137 835	-121 140
Fastighetsel	-311 166	-310 886
Uppvärmning	-377 317	-373 339
Sophantering och återvinning	-79 357	-79 645
Förvaltningsarvode drift	0	-17 432
Summa driftskostnader	-1 486 163	-1 471 529

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-558 991	-525 727
IT-kostnader	-1 732	-1 395
Arvode, yrkesrevisorer	-29 073	-24 540
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-9 854	-14 415
Kreditupplysningar	-2 970	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 322	-7 329
Representation	0	-199
Kontorsmateriel	-383	-11 430
Telefon och porto	-539	-238
Medlems- och föreningsavgifter	-3 825	-3 825
Bankkostnader	-3 534	-3 375
Övriga externa kostnader	-27 500	0
Summa övriga externa kostnader	-648 780	-592 473

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-66 800	-31 000
Sammanträdesarvoden	-35 000	-37 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-13 500
Sociala kostnader	-30 540	-18 762
Summa personalkostnader	-139 840	-101 062

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 135 650	-1 135 650
Avskrivning Markanläggningar	-7 629	-7 629
Avskrivning Installationer	-7 412	-7 412
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 150 692	-1 150 692

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 755	39 318
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	331	255
Övriga ränteintäkter	25	41
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 111	39 613

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 229 260	-1 298 278
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 229 260	-1 298 278

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	136 278 000	136 278 000
Byggnadsinventarier	12 000 000	12 000 000
Markanläggning	76 293	76 293
	148 354 293	148 354 293
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Mark	0	0
Markanläggning	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 354 293	148 354 293

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 233 463	-7 097 813
Markanläggningar	-25 431	-17 802
	-8 258 894	-7 115 615

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 135 650	-1 135 650
Årets avskrivning markanläggningar	-7 629	-7 629
	-1 143 279	-1 143 279

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 402 173	-8 258 894
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	126 908 887	128 044 537
Mark	12 000 000	12 000 000
Markanläggningar	43 233	50 862

Taxeringsvärden

Bostäder	115 400 000	111 600 000
Lokaler	1 630 000	1 680 000

Totalt taxeringsvärde

	117 030 000	113 280 000
<i>varav byggnader</i>	<i>96 630 000</i>	<i>90 680 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 400 000</i>	<i>22 600 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	88 671	43 650
	88 671	43 650
Årets anskaffningar		
Installationer	0	45 021
	0	45 021
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 671	88 671
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-20 993	-13 581
	-20 993	-13 581
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 412	-7 412
	-7 412	-7 412
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-28 405	-20 993
	-28 405	-20 993
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 405	-20 993
Restvärde enligt plan vid årets slut	60 265	67 678
Varav		
Installationer	60 265	67 678

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
51 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	25 500	25 500
Summa andra långfristiga fordringar	25 500	25 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	538	513
Summa övriga fordringar	538	513

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	88 376	82 943
Förutbetalt förvaltningsarvode	136 289	138 193
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 182	31 335
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 000	49 620
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	305 847	302 091



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	42 517 250	42 923 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-623 000	-400 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 914 250	0
Långfristig skuld vid årets slut	13 980 000	42 523 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2025-09-10	14 883 000,00	-14 883 000,00	0,00	0,00
NORDEA	2,29%	2026-03-10	0,00	14 883 000,00	55 750,00	14 827 250,00
NORDEA	2,64%	2026-09-16	13 660 000,00	0,00	200 000,00	13 510 000,00
NORDEA	2,76%	2027-09-29	14 380 000,00	0,00	200 000,00	14 180 000,00
Summa			42 923 000,00	0,00	405 750,00	42 517 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 623 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla två lån på sammanlagt 27 914 250 kr (exklusive amorteringar) som även det betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	-112	388
Summa skatteskulder	-112	388

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 302	22 280
Upplupna räntekostnader	112 938	6 514
Upplupna driftskostnader	0	9 138
Upplupna elkostnader	32 797	35 732
Upplupna värmekostnader	47 226	48 203
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 992
Upplupna revisionsarvoden	25 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	111 420	70 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	358 205	233 434
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	723 888	451 193

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	44 483 000	44 483 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomi, inträffat.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11

Styrelsens underskrifter

Norrköping, datum enligt digital signering

Kerstin Strand,

Linda Stenbom,

Pär Winberg,

Kaj Tärning,

Per-Olof Johansson,

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Fredrik Håkansson

Britt-Louise Lundberg
Förtroendevald revisor



RB BRF Karlavagnen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Karlavagnen 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlavagnen, org.nr 716426-0015.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlavagnen 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 revisionssed 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 5 maj 2025 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. Risker 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

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Våra 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 Karlavagnen 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. 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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

Fredrik Håkansson
Auktoriserad revisor

Britt-Louise Lundberg
Förtroendevald revisor

