



Välkommen till årsredovisningen för Brf Riksrådsvägen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 22

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Adelsmannen 21	2000	Stockholm
Myntmästaren 13	2000	Stockholm
Riksfiskalen 11	2000	Stockholm
Stadsfiskalen 10	2000	Stockholm
Ämbetsmannen 17	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1956.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 112 bostadsrätter om totalt 13 025 kvm och 7 lokaler om 116 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Nyqvist	Ordförande
André Gottfridsson	Styrelseledamot
Carl Mattias Urban Wiberg	Styrelseledamot
Gustaf Löfgren	Styrelseledamot
Lars Mattias Nihlgård	Styrelseledamot
Susanna Kristina Sandell Billström	Styrelseledamot
Tomas Westblom	Styrelseledamot
Alexandra Boalt	Suppleant
Jennie Boija	Suppleant
Olle Fält	Suppleant

Valberedning

Filippa Finnström
Fredric Benesch
Johanna Ahlberg
Margreth Dahlqvist
Ninna Tersman

Firmateckning

Tecknas av styrelsen 2 i förening.

Revisorer

Emma Pernilla Green	Revisor	
Kristoffer Alm Dahlin	Revisorssuppleant	
Niclas Warenfeldt	Revisor	Borevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2001-2025** ● Fönsterrenoveringar/målning - Pågår löpande varje år.
- 2004-2007** ● Takreparationer steg1 - Pilotprojekt, byte av två tak.
- 2006-2007** ● Elstambyte - Stigarledningar och elstammar.
- 2007-2009** ● Takreparationer steg2 - Mätning, håltag, analys, byte två tak.
- 2010** ● Takreparationer steg3 - Undersökning länga, vidareutv åtgärdsmetod, byte tre tak.

- 2010-2025** ● Träd, nyplantering och underhåll - Löpande översyn årligen.
- 2011-2014** ● Ytterdörrar renovering - Genomfört i de flesta huslängor.
- 2012** ● Sotning av kökskanal - Samtliga hus imkanal.
Sanering PCB-fogar - Avser fönsterfogar v-rum i 65 hus.
- 2013** ● Fasadreparation steg1 - Ny puts baksida två hus.
- 2014** ● Trappa renovering - Avser passage upp från miljöstuga.
Byte skyltfönster Butiken - Byte till isolerglas.
- 2014-2018** ● Hängrännor och stuprör - Reparationer och byten.
- 2016** ● Stödmurar - Diverse reparationer.
Fasadreparation steg2 - Reparation av spritputs, omfogning av tegelgavlar.
Avloppsspolning - Samtliga avlopp ut spolade till tomtgräns.
- 2018** ● Fasadreparation steg3 - Reparation av puts.
Takreparationer steg4 - Undersökning länga, vidareutvecklad åtgärdsmetod med konsult.
Asfaltering steg 1 - Analys av asfalteringsbehov, plan upprättad.
- 2019** ● Asfalt, reparation - Åtgärda skadade partier samt asfaltera ytor vid butiken och en länga.
Sotning av öppna spisar - Sotningen koordineras av föreningen.
- 2020** ● Ventilationskontroll
- 2020-2022** ● Stambyte - Besiktning och planering
Takreparationer steg5 - Två hus
- 2021** ● Soprumsluckor - Målning av samtliga luckor.
Fönsterrenoveringar - Åtgärda skadade detaljer i tre längor.
Vägar - Asfaltera segment
- 2022-2023** ● Sotning av öppna spisar - Sotningen koordineras av föreningen
- 2023** ● Byte värmecentralen
Nockräcken och taköglor
- 2023-2024** ● Stambyte
- 2024** ● Sopkasuner
Lagning takbalkar
Murningsarbeten
- 2025** ● Lagning takbalkar
Takens ytskikt (en länga)

Planerade underhåll

2026 ● Takens ytskikt

Avtal med leverantörer

Återvinning

El

Elnät

Försäkring

Internet

Skadedjursbekämpning

Snöröjning - tak

Teknisk och ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning

Tomträtt

Underhåll av fönster

Värme

Värmecentral

Värmecentral - service

Ventilation

Vinterunderhåll - vägar

PreZero

Storuman energi

Ellevio AB

Trygg Hansa

Tele2

Nomor

Påhlman Accesso

SBC

Stockholms stad

Byggrevision AB

Stockholm exergi

HeatTech

Indoor energy

Bravida

Svensk Markservice

Övrig verksamhetsinformation

Kommunikation:

Under 2025 har styrelsen haft 15 styrelsemöten. Information till medlemmarna har givits via fem ordinarie informationsbrev i februari, april, juni, september och december. Separat information har skickats ut inför årsstämman. Utöver det har styrelsen skickat ut separat information till de som berörts av diverse renoveringsarbeten samt informerat på hemsidan om kommande rensning av hängrännor samt om soppåsar. Styrelsen har även haft ett informationsmöte rörande ekonomin 251109. På vår hemsida finns aktuell information om föreningen.

Vatten och avlopp:

Under november 2025 har åtgärder gjorts i en länga för att förbättra värmeförluster från varmvattencirkulation (vvc) genom systemets längd.

Murar och asfalt:

Under juni 2025 uppfördes en ny mur mellan RRV 179 och 181, då den befintliga muren lutade påtagligt och bedömdes vara i behov av åtgärd. Arbetet utfördes av Tingvalla Mark och genomfördes samt besiktigades utan anmärkningar.

Tak och plåt:

Under 2025 genomfördes etapp 2 av reparationer av takfotsbalkar och insektsnät i ventilationshålen på hus 46-92, 163-201. Det genomfördes byte av takens tätskikt på länga 133-145. Åtgärderna dokumenterades noga för att utgöra underlag för den kommande renovering av övriga tak i området under 2026. Samtidigt reparerades de nedre takbalkarna och insektsnäten i ventilationshålen på länga 133-145.

Reparationer:

Föreningen köper en fastighetsskötartjänst från SBC som inkluderar inspektion av området varannan vecka samt mindre reparationer. Liksom tidigare år har fastighetsskötaren genomfört ett antal mindre insatser under 2025.

Ett större, komplext reparationsärende som rörde fuktskador från takläckage sträckte sig från 2024 till hösten 2025.

Utemiljö och sopor.

Vi har haft två välbesökta utemiljödagar. Arborister har varit på plats och vi har planerat att ta ner ett par äldre tallar, samt beskära träd så att grenar som hänger över bil och gångvägar inte utgör någon fara. Det har gjorts ritningar på ombyggnation av Miljöstugan samt tagits fram ritningar på ny förvaring av trädgårdsavfall.

Fönster och fasader:

Under Maj till juli 2025 genomfördes en dörr- och fönsterrenovering i området. Upphandlingen omfattade 45 radhus i 10 längor. Arbetet utfördes av Mälardalen Fönsterrenovering. Vid besiktningstillfällena protokollfördes anmärkningarna av Peter Sörman, Byggrevision. Det sista arbetet slutfördes under hösten 2025.

Värme och ventilation

Kontroll och service är genomförd på vår undercentral till vårt fjärrvärmesystem.

Fläktarna i våra kryppgrunder har kontrollerats och servats. .

Skadedjur

Rentokil har regelbundet servat våra betesstationer för råttor. De visar på varierande aktivitet under åren. Ett antal mindre ärenden kring silverfisk, getingbon och möss ha hanteras av Rentokil

Trivselaktiviteter:

Under 2025 genomfördes de traditionsenliga trivselaktiviteterna; julgransplundring samt höstfest.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets intäkter uppgick till ca 10,6 mnkr och består till största delen av intäkter för månadsavgifter med ca 9,7 mnkr, hyror för lägenheter och lokaler med ca 424 tkr och avgifter för parkeringsplatser med ca 442 tkr.

Föreningens kostnader uppgick till ca 13,5 mnkr inklusive avskrivningar på 3,7 mnkr, vilket gav ett resultat efter finansiella poster för året på ca -3,9 mnkr.

Driftskostnaderna uppgick till ca 14,1 mnkr, en ökning med ca 5,2 mnkr jämfört med föregående år. Detta främst på grund av planerat underhåll bland annat fönster och tak.

Övriga externa kostnader ligger på ca 468 tkr. En minskning sedan förra året. Personalkostnaderna, arvodet till styrelsen, ökar i samma takt som basprisbeloppen.

Räntekostnaderna landar på 1 106 tkr. Samtidigt har lånen ökat. Vi har vid utgången av 2025 lån på ca 40,1 mnkr. En ökning under året med ca 8,3 mnkr. Vi fortsätter att amortera med 2% på våra lån. Vi har också förhandlat räntor och bundit några av lånen på olika bindningstider för att sprida riskerna.

En likviditetsbudget som spänner över 50 år är ett stöd till avgiftsberäkningar och planering av underhåll så att föreningen har en långsiktigt stabil ekonomi. Vidare används en mall för upphandlingar för att se till att inköp görs på ett bra sätt med ett fokus på såväl långsiktigt hållbar ekonomi som miljöhänsyn.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 5 procent.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 208 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 210 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 610 099	10 028 342	9 643 448	9 375 378
Resultat efter fin. poster	-3 930 337	-4 272 390	-3 737 801	-4 582 385
Soliditet (%)	75	78	79	83
Yttre fond	9 470 152	7 293 148	3 912 470	3 459 588
Taxeringsvärde	514 341 000	490 849 000	490 849 000	490 849 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	762	717	681	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	90,6	89,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 162	2 741	2 041	1 838
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 061	2 653	1 976	1 747
Sparande / kvm totalyta, kr	69	67	-25	28
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	13	12	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	229	217	197	180
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	57	44	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	293	287	252	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	3,56	1,86	1,48
Räntekänslighet (%)	4,15	3,82	3,00	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2025 uppgår till -3,9 mnkr. Det negativa resultatet beror främst på högre drift- och underhållskostnader än föregående år, tillsammans med avskrivningar och räntekostnader. Avskrivningarna uppgår till 3,7 mnkr och påverkar resultatet, men inte föreningens likviditet på samma sätt som övriga kostnader.

För att säkerställa föreningens långsiktiga betalningsförmåga arbetar styrelsen med löpande amortering, spridning av räntebindningstider, långsiktig likviditetsplanering samt anpassning av avgifterna.

Årsavgifterna höjdes med 5 procent från 2025-01-01. Styrelsen följer utvecklingen noga mot kommande underhållsbehov och föreningens lånesituation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	133 246 500	-	-	133 246 500
Upplåtelseavgifter	33 028 470	-	-	33 028 470
Fond, yttre underhåll	7 293 148	-	2 177 004	9 470 152
Balanserat resultat	-35 568 257	-4 272 390	-2 177 004	-42 017 651
Årets resultat	-4 272 390	4 272 390	-3 930 337	-3 930 337
Eget kapital	133 727 471	0	-3 930 337	129 797 134

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-38 558 063
Årets resultat	-3 930 337
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 459 588
Totalt	-45 947 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 179 527
Balanseras i ny räkning	-44 768 461

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 610 099	10 028 342
Övriga rörelseintäkter	3	52 963	34 402
Summa rörelseintäkter		10 663 062	10 062 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 146 409	-8 677 330
Övriga externa kostnader	9	-468 455	-531 749
Personalkostnader	10	-225 910	-185 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 656 754	-3 881 614
Summa rörelsekostnader		-13 497 528	-13 276 421
		-2 834 465	-3 213 678
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 730	24 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 105 602	-1 083 210
Summa finansiella poster		-1 095 872	-1 058 712
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 930 337	-4 272 390
ÅRETS RESULTAT		-3 930 337	-4 272 390

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	163 217 411	166 874 165
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		4 968 204	0
Summa materiella anläggningstillgångar		168 185 615	166 874 165
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		168 185 615	166 874 165
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 134	46 667
Övriga fordringar	15	3 488 093	4 420 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	575 138	525 784
Summa kortfristiga fordringar		4 100 365	4 992 601
Kassa och bank			
Kassa och bank		33 855	32 302
Summa kassa och bank		33 855	32 302
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 134 220	5 024 903
SUMMA TILLGÅNGAR		172 319 836	171 899 068

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		166 274 970	166 274 970
Fond för yttre underhåll		9 470 152	7 293 148
Summa bundet eget kapital		175 745 122	173 568 118
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-42 017 651	-35 568 257
Årets resultat		-3 930 337	-4 272 390
Summa ansamlad förlust		-45 947 988	-39 840 647
SUMMA EGET KAPITAL		129 797 134	133 727 471
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	25 249 532	28 682 295
Summa långfristiga skulder		25 249 532	28 682 295
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 950 043	6 164 360
Leverantörsskulder		440 028	1 528 589
Skatteskulder		147 651	106 948
Övriga kortfristiga skulder		0	190
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 735 447	1 689 216
Summa kortfristiga skulder		17 273 169	9 489 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 319 836	171 899 068

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 834 465	-3 213 678
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 656 754	3 881 614
	822 289	667 936
Erhållen ränta	9 730	24 498
Erlagd ränta	-1 081 437	-1 067 036
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-249 418	-374 602
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 508	-130 488
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 025 981	-4 062 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 330 906	-4 567 811
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 968 204	-20 283 319
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 968 204	-20 283 319
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	9 150 000
Upptagna lån	6 001 978	15 001 978
Amortering av lån	-649 058	-6 111 234
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 352 920	18 040 744
ÅRETS KASSAFLÖDE	-946 190	-6 810 386
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 212 689	11 023 075
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 266 499	4 212 689

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Riksrådsvägen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,67 - 5,88 %
Stamledning Värme	1,25 - 5,00 %
Stomme och grund	1,00 %
Stamledning VA	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	9 677 641	9 114 764
Hysesintäkter bostäder	423 894	398 933
Hysesintäkter lokaler	10 851	10 313
Hysesintäkter p-plats	442 000	435 135
Hysesintäkter p-plats, moms	800	4 800
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-12 778
Elintäkter laddstolpe	-25 064	21 567
Elintäkter laddstolpe moms	15 146	0
Intäkter solel, moms	17 250	0
Tvättstugeavgifter	0	19 240
Gemensamhetslokal	15 225	11 625
Nycklar/lås vidarefakturering	244	674
Fakturerade kostnader	0	355
Dröjsmålsränta	0	159
Pantsättningsavgift	13 479	7 449
Överlåtelseavgift	10 179	9 791
Administrativ avgift	2 695	1 519
Andrahandsuthyrning	2 163	1 195
Öres- och kronutjämning	-3	1
Summa	10 610 099	10 028 342

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	35 730	0
Övriga intäkter	17 233	34 402
Summa	52 963	34 402

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 388	16 267
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	55 076
Städning utöver avtal	0	9 676
Sotning	0	1 065
Besiktningar	14 850	3 908
Energideklarationer	23 125	0
Gårdkostnader	8 259	8 277
Gemensamma utrymmen	0	682
Sophantering	35 713	20 125
Snöröjning/sandning	148 121	203 474
Serviceavtal	30 173	85 307
Fordon	14 276	14 705
Förbrukningsmaterial	4 472	1 984
Summa	288 377	420 547

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	545 043	6 290
Dörrar och lås/porttele	444	16 110
VVS	12 816	46 709
Värmeanläggning/undercentral	1 026	0
Ventilation	461	28 203
Elinstallationer	34 110	0
Tak	503 369	357 952
Fasader	0	146 359
Fönster	4 813	16 151
Mark/gård/utemiljö	20 963	43 163
Vattenskada	7 714	36 311
Skador/klotter/skadegörelse	3 391	3 908
Summa	1 134 150	701 156

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	503 200	554 015
Huskropp utvändigt	0	12 000
Hyseslägenheter	8 008	0
Stambyte	668 319	0
Sophantering/återvinning	0	618 450
Tak	0	1 063
Fasader	0	22 056
Fönster	0	61 189
Garage/parkering	0	13 811
Summa	1 179 527	1 282 584

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	124 878	176 312
Uppvärmning	3 004 952	2 849 081
Vatten	718 355	742 553
Sophämtning/renhållning	179 752	152 556
Grovsopor	48 325	36 974
Summa	4 076 262	3 957 476

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	286 612	284 232
Skadedjursförsäkring	54 450	0
Tomträttsavgäld	816 652	784 120
Kabel-TV	2 323	1 990
Bredband	149 547	149 851
Fastighetsskatt	1 158 510	1 095 375
Summa	2 468 094	2 315 568

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	14 717	6 241
Juridiska åtgärder	0	906
Inkassokostnader	3 765	2 676
Revisionsarvoden extern revisor	34 500	83 500
Styrelseomkostnader	940	2 887
Fritids och trivselkostnader	11 341	12 904
Föreningskostnader	11 523	12 719
Förvaltningsarvode enl avtal	273 025	338 253
Överlåtelsekostnad	10 290	11 464
Pantsättningskostnad	11 760	9 168
Övriga förvaltningsarvoden	0	11 000
Korttidsinventarier	2 064	5 487
Administration	12 566	16 879
Konsultkostnader	54 074	17 666
Bostadsrätterna Sverige	8 350	0
Föreningsavgifter	540	0
Övriga externa kostnader	19 000	0
Summa	468 455	531 749

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	171 900	112 875
Arbetsgivaravgifter	54 010	72 853
Summa	225 910	185 728

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 073 727	1 083 210
Övriga finansiella kostnader	31 875	0
Summa	1 105 602	1 083 210

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	197 677 297	168 773 390
Årets inköp	0	28 903 907
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	197 677 297	197 677 297
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-30 803 132	-26 921 518
Årets avskrivning	-3 656 754	-3 881 614
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 459 886	-30 803 132
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	163 217 411	166 874 165
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	171 523 000	166 617 000
Taxeringsvärde mark	342 818 000	324 232 000
Summa	514 341 000	490 849 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 061	33 061
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 061	33 061
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-33 061	-33 061
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 061	-33 061
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	8 620 588
Årets investeringar	4 968 204	20 283 319
Omfört till Byggnad	0	-28 903 907
Summa pågående arbeten	4 968 204	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	238 139	235 433
Momsavräkning	1 881	4 330
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	15 430	0
Transaktionskonto	2 175 619	3 110 087
Borgo räntekonto	1 057 024	1 070 300
Summa	3 488 093	4 420 150

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	50 678	30 432
Förutbet försäkr premier	275 085	261 604
Förutbet kabel-TV	598	505
Förutbet tomträttsavgäld	206 974	196 030
Förutbet bredband	37 123	37 213
Upplupna intäkter	4 680	0
Summa	575 138	525 784

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-01	2,90 %	6 235 293	6 362 545
Handelsbanken	2028-04-30	2,92 %	1 298 500	1 327 500
Handelsbanken	2027-12-01	2,90 %	10 290 000	10 500 000
Handelsbanken	2026-02-05	2,88 %	2 834 750	2 834 750
Handelsbanken	2028-06-01	2,99 %	4 756 032	4 836 860
Stadshypotek	2026-09-30	2,90 %	5 880 000	6 000 000
Stadshypotek	2027-09-01	2,90 %	2 925 000	-15 000
Handelsbanken	2027-06-30	2,83 %	3 980 000	
Handelsbanken	2027-10-30	2,84 %	2 000 000	
Summa			41 199 575	31 846 655
Varav kortfristig del			14 950 043	6 164 360

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 172 575 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	19 445	16 357
Uppl kostn el	12 010	11 438
Uppl kostnad Värme	405 312	399 566
Uppl kostn räntor	126 071	101 906
Uppl kostn vatten	121 874	112 454
Uppl kostnad Sophämtning	36 921	34 733
Uppl kostnad arvoden	100 275	100 275
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 500	31 500
Förutbet hyror/avgifter	882 039	880 987
Summa	1 735 447	1 689 216

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 909 000	38 909 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

André Gottfridsson
Styrelseledamot

Carl Mattias Urban Wiberg
Styrelseledamot

Gustaf Löfgren
Styrelseledamot

Johan Nyqvist
Ordförande

Lars Mattias Nihlgård
Styrelseledamot

Susanna Kristina Sandell Billström
Styrelseledamot

Tomas Westblom
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Emma Pernilla Green
Revisor

Borevision i Sverige AB
Niclas Warenfeldt
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 13:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 10:38

DOCUMENT ID:

HkgUfDVUhWg

ENVELOPE ID:

r1xUzwNI3Zg-HkgUfDVUhWg

DOCUMENT NAME:

Brf Riksrådsvägen, 716421-9896 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

24 pages

SHA-512:

bec57230886629d22ba6a57f283e76e277dd569ba7e8ce
d445b37770e325809685c53670a1bf3d0a850b13c1760
8c61a8bebfd0a10c89a90dfb94948543a03c9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Mattias Urban Wiber g vatten@riksradsvagen.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:37 10.04.2026 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.151.35
2. JOHAN MAGNUS NYQVIST T ordforande@riksradsvagen.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:58 16.04.2026 16:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.56.76
3. ANDRÉ GOTTFRIDSSON kassor@riksradsvagen.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 01:58 11.04.2026 00:59	eID Low	Swedish BankID IP: 114.172.240.6
4. GUSTAF LÖFGREN reparationer@riksradsvagen.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 06:29 19.04.2026 06:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.58.25
5. Lars Mattias Nihlgård ventilation@riksradsvagen.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 18:47 20.04.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.238.91
6. SUSANNA KRISTINA SANDELL BILLSTRÖM sekreterare@riksradsvagen.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 14:51 21.04.2026 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.232.207
7. TOMAS WESTBLOM tak@riksradsvagen.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:50 19.04.2026 17:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.57.108
8. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 21:22 21.04.2026 21:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.205.177
9. Emma Pernilla Green	 Signed	22.04.2026 13:20	eID	Swedish BankID

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
pernilla_green@hotmail.com	Authenticated	22.04.2026 08:00	Low	IP: 90.130.59.27

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed