

Årsredovisning
för
Brf Riksbyhöjden
769601-8568

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Riksbyhöjden intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 7 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 7 maj 2026

Amanda Vargensten Westerström

Styrelsen för Brf Riksbyhöjden, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) vilket innebär en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 november 2020.

Föreningens byggnad och tomträtt

Fastigheten, som exploaterades av Småa AB under åren 1997-1998, har beteckningen Strumpstickan 1. Marken innehas med tomträtt genom ett avtal med Stockholms Stad. Avtalet löper på 60 år. Avgälden bestäms för tioårsperioder, nuvarande avgäldspenning gäller fram till den 31 mars 2027 med ett fast belopp, 448 800 kr.

Föreningen består av 56 lägenheter i fyra flerbostadshus och 38 enfamiljshus. 18 beskattas som lägenheter och 38 som småhus.

Den totala boarean (BOA) är 6 546 kvm.

Bostadsrättsföreningen Riksbyhöjden reserverar för att ytterligare yta har tillkommit men som ännu inte uppdaterats i bostadsregistret.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|------|------------------|
| 2 st | 2 rum, 50 kvm |
| 4 st | 2 rum, 70 kvm |
| 8 st | 3 rum, 85 kvm |
| 4 st | 3-4 rum, 100 kvm |

De 38 lägenheterna i småhus är fördelade på tre friliggande villor om 118,5 kvm, tre friliggande villor om 137 kvm, åtta friliggande villor med suterräng om 118 plus 34 kvm, tre raka radhus om 132 kvm, tolv krökta radhus om 126 kvm och tio raka radhus om 132 plus 37 kvm.

Försäkring

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade och den enskildes bostadstillägg ingår hos IF Skadeförsäkring AB, inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Stockholm avseende teknisk förvaltning och markskötsel.

Fastighetens tekniska status

Besiktning av fastigheten gjordes under hösten 2011 av JS Besiktningstjänst som bedömde byggnader och mark vara i gott skick. Underhållsplanen uppdaterades under 2015.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen fick vid ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2025 följande sammansättning:

| | | |
|-------------------------------|-----------|------------|
| Amanda Vargensten Westerström | Ledamot | Ordförande |
| Charlotte Ejsing | Ledamot | |
| Lena Kärvestedt | Ledamot | |
| Maria Lörne | Ledamot | |
| Per-Ola Bengtsson | Ledamot | |
| Joakim Båge | Suppleant | |
| Tomas Gunnarsson | Suppleant | |
| Lilly Maheswaran | Suppleant | |
| Emelie Eriksson | Suppleant | |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Lisa Sviden
Jan Robertsson

Revisorer

Moore Allegretto AB med Elias Haraldsson som revisor. Suppleant utses av Moore Allegretto Revision.

Arvoden

Stämman beslöt att arvode till styrelsens ledamöder och suppleanter fortsatt skall vara 1,8 prisbasbelopp (105 840 kr) att fritt fördelas inom styrelsen.

Yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna ske med minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus vilket är 248 417 kr. Styrelsen föreslår att avsättning sker med 747 000 kr enligt behovet i underhållsplanen.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 27 maj 1997.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift- och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 724 kr per lägenhet och 10 074 kr per småhus för 2025.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet för hyreshusenheten är 47 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 31 000 000 kr och markvärdet är 16 800 000 kr. Värdeår 1998. Taxeringsvärdet för småhusenheten är 198 617 000 kr, varav byggnadsvärdet är 78 832 000 kr och markvärdet är 119 785 000 kr. Värdeår 1998.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntesatser och förfallodatum framgår av not 11.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering och underhåll

En spricka i en stödmur i anslutning till flerfamiljshusen reparerades under hösten.

Efter radonmätningarna 2024 -2025 fortsatte arbetet under året med att vidta nödvändiga åtgärder i de fåtal lägenheter som visade förhöjda värden. Vid årsskiftet pågick mätning i tre lägenheter för att kontrollera att åtgärderna har varit tillräckliga.

Portarna på flerfamiljshusen har setts över och renoverats vid behov.

I vår lekpark har taket på lekstugan bytts ut och en gunga lagats.

Två ledamöter i styrelsen har i uppgift att göra en ordentlig underhållsplan och prioritera det som är mest angeläget att vi tar tag i på kort sikt och lång sikt.

Städdagar

Under året har som vanligt två städdagar genomförts. Innan städdagarna har HSB:s trädgårdsexperter gått igenom området ihop med styrelsen för att se vad som bör åtgärdas och prioriteras. Städdagarna gör att vi sparar pengar på att sköta en del av underhållet själva och är ett bra tillfälle för medlemmarna att lära känna området och varandra. Städdagarna avslutades traditionsenligt med korvgrillning.

Värmepumpar

Under året har två värmepumpar bytts ut. Arbetet med att gå igenom pumparna i flerfamiljshusen har fortsatt. Styrelsen har fördjupat vår samverkan med Energikomfort, det bolag som primärt installerar och servar våra värmepumpar. Vi har också en person i styrelsen som tar ett särskild ansvar för att samordna reparationer och besök från Energikomfort. Detta i syfte att få en mer sammanhållen överblick över de boendes pumpar och minska kostnaderna för reparationer. Styrelsen fortsätter att i Boappa och på vår webbplats förtydliga de boendes ansvar för underhåll och skötsel, såväl praktiskt som ekonomiskt, och föreningens ansvar för reparationer.

Boappa

Boappa är den kanal som styrelsen använder för att informera och kommunicera med medlemmarna. Minst en person i varje hushåll är med i Boappa.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 95 (96) medlemmar. Under året har sju (åtta) medlemmar tillträtt samt åtta (sex) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har fyra (fyra) överlåtelser genomförts.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 5 065 | 5 042 | 4 539 | 4 452 |
| Resultat efter finansiella poster | 378 | 188 | 259 | -3 108 |
| Soliditet (%) | 42 | 42 | 42 | 42 |
| Resultat exkl avskrivningar | 1 154 | 963 | 1 034 | -2 330 |
| Avskrivningar | -774 | -774 | -774 | -774 |
| Årsavgifter/kvm upplåten med bostadsrätt (kr) | 774 | 770 | 655 | 631 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 6 174 | 6 174 | 6 174 | 6 174 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 6 174 | 6 174 | 6 174 | 6 174 |
| Sparande/kvm (kr) | 190 | 191 | 157 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 8 | 8 | 9 | 0 |
| Energikostnad/kvm (kr) | 69 | 68 | 61 | 0 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 100 | 99 | 93 | 0 |

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el ingår inte i avgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 24 500 000 | 8 591 046 | 2 098 192 | -4 705 558 | 187 643 | 30 671 323 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 434 772 | -247 129 | -187 643 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -378 013 | -378 013 |
| Belopp vid årets utgång | 24 500 000 | 8 591 046 | 2 532 964 | -4 952 687 | -378 013 | 30 293 310 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -4 952 687 |
| årets vinst | 378 013 |
| | -4 574 674 |

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| avsättnign fond för yttre underhåll | 747 000 |
| ianspråktas ur yttre fonden | -71 270 |
| i ny räkning överföres | -5 250 404 |
| | -4 574 674 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 065 225 | 5 042 405 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 133 | 27 315 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 065 358 | 5 069 720 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -2 279 178 | -2 441 029 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -648 869 | -572 067 |
| Personalkostnader | 6 | -136 848 | -133 358 |
| Avskrivningar | | -776 775 | -774 913 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 841 670 | -3 921 367 |
| Rörelseresultat | | 1 223 688 | 1 148 353 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 494 | 11 579 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -851 169 | -972 289 |
| Summa finansiella poster | | -845 675 | -960 710 |
| Resultat efter finansiella poster | | 378 013 | 187 643 |
| Årets resultat | | 378 013 | 187 643 |

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 7 | 67 753 391 | 68 514 662 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 128 898 | 69 941 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 67 882 289 | 68 584 603 |

Summa anläggningstillgångar

67 882 289

68 584 603

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Övriga fordringar | 9 | 4 978 746 | 3 729 241 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 410 297 | 403 936 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 5 389 043 | 4 133 177 |

Summa omsättningstillgångar

5 389 043

4 133 177

SUMMA TILLGÅNGAR

73 271 332

72 717 780

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 091 046

33 091 046

Fond för yttre underhåll

2 532 964

2 098 192

Summa bundet eget kapital

35 624 010

35 189 238

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 952 687

-4 705 558

Årets resultat

378 013

187 643

Summa fritt eget kapital

-4 574 674

-4 517 915

Summa eget kapital

31 049 336

30 671 323

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

10 000 000

30 692 213

Summa långfristiga skulder

10 000 000

30 692 213

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

30 417 776

9 725 563

Leverantörsskulder

190 156

232 598

Skatteskulder

811 842

775 976

Övriga skulder

6

3

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

802 216

620 104

Summa kortfristiga skulder

32 221 996

11 354 244

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

73 271 332

72 717 780

Kassaflödesanalys

| | Not | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-----|------------------|------------------|
| | 1 | -2025-12-31 | -2024-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 378 013 | 187 643 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 776 775 | 774 913 |
| Betald skatt | | 30 907 | 11 203 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 1 185 695 | 973 759 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 0 | 6 205 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -6 361 | 66 785 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -42 442 | -171 236 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 182 115 | -187 507 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 319 007 | 688 006 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -74 461 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -74 461 | 0 |
| Årets kassaflöde | | 1 244 546 | 688 006 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 3 272 270 | 2 584 264 |
| Likvida medel vid årets slut | | 4 516 816 | 3 272 270 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnader utgår från byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan liksom avskrivning på laddstationerna.

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|--------|
| Byggnader | 120 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 780 792 | 4 780 792 |
| Kabel-TV och bredband | 103 488 | 103 488 |
| Elavgifter | 180 945 | 158 125 |
| | 5 065 225 | 5 042 405 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|-------------|---------------|
| Betalningspåminnelse | 133 | 433 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 26 882 |
| | 133 | 27 315 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 66 711 | 69 419 |
| Trädgårdsskötsel | 173 402 | 212 063 |
| Kostnader i samband med städdagar | 2 570 | 2 635 |
| Städkostnader | 22 932 | 22 356 |
| Snöröjning/sandning | 143 766 | 156 606 |
| Serviceavtal | 2 946 | 0 |
| Besiktningkostnader | 12 100 | 9 500 |
| Reparationer | 303 536 | 135 042 |
| Planerat underhåll | 71 270 | 312 228 |
| OVK-besiktning | 15 000 | 0 |
| Fastighetsel | 238 834 | 264 046 |
| El laddstolpar | 3 508 | 0 |
| Vatten och avlopp | 212 195 | 183 986 |
| Avfallshantering | 244 886 | 247 510 |
| Försäkringskostnader | 160 414 | 224 116 |
| Tomträttsavgäld | 448 800 | 448 800 |
| Kabel-TV / Bredband | 154 312 | 152 424 |
| Förbrukningsinventarier och -material | 1 996 | 298 |
| | 2 279 178 | 2 441 029 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 3 160 | 3 178 |
| Fastighetsavgift | 417 392 | 391 290 |
| Hemsida | 8 363 | 8 228 |
| Porto | 5 694 | 6 831 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 14 994 | 14 994 |
| Revisionsarvode | 23 899 | 22 719 |
| Ekonomisk förvaltning | 107 502 | 108 850 |
| Bankkostnader | 3 681 | 3 680 |
| Juridisk konsultation | 813 | 0 |
| Kreditupplysning | 644 | 741 |
| Övriga poster | 0 | 800 |
| Övriga externa tjänster | 62 727 | 10 756 |
| | 648 869 | 572 067 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2025 | 2024 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 105 839 | 103 140 |
| Sociala avgifter | 31 009 | 30 218 |
| | 136 848 | 133 358 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 82 805 582 | 82 805 582 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 82 805 582 | 82 805 582 |
| Ingående avskrivningar | -14 290 920 | -13 529 649 |
| Årets avskrivningar | -761 271 | -761 271 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -15 052 191 | -14 290 920 |
| Utgående redovisat värde | 67 753 391 | 68 514 662 |
| Taxeringsvärden byggnader | 109 832 000 | 105 832 000 |
| Taxeringsvärden mark | 136 585 000 | 139 985 000 |
| | 246 417 000 | 245 817 000 |

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Laddstationer för elbilar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 136 421 | 136 421 |
| Inköp Laddstolpar | 74 461 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 210 882 | 136 421 |
| Ingående avskrivningar | -66 481 | -52 839 |
| Årets avskrivningar | -15 504 | -13 642 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -81 985 | -66 481 |
| Utgående redovisat värde | 128 897 | 69 940 |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 461 930 | 456 971 |
| Avräkningskonto förvaltare | 4 516 816 | 3 272 270 |
| | 4 978 746 | 3 729 241 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Tomträttsavgäld | 112 200 | 112 200 |
| Fastighetsförsäkring | 165 227 | 160 414 |
| Fastighetsskötsel | 14 113 | 13 689 |
| Trädgårdsskötsel | 44 421 | 42 280 |
| Kabel-TV | 39 111 | 38 578 |
| Ekonomisk förvaltning | 27 568 | 26 287 |
| Hemsida / Boappa | 7 657 | 8 707 |
| Eways | 0 | 1 781 |
| | 410 297 | 403 936 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2025-12-31 | Lånebelopp 2024-12-31 |
|------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea 70991 | 0,700 | 2026-01-21 | 10 692 213 | 10 692 213 |
| Nordea 44574 | 1,430 | 2027-01-20 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Nordea 28810 | 3,242 | 2025-05-06 | 0 | 3 500 000 |
| Nordea 06205 | 3,330 | 2025-02-07 | 0 | 6 225 563 |
| Nordea 99535 | 3,610 | 2026-01-19 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Nordea 34203 | 2,348 | 2026-05-06 | 3 500 000 | 0 |
| Nordea 03367 | 2,356 | 2026-02-09 | 6 225 563 | 0 |
| | | | 40 417 776 | 40 417 776 |
| Kortfristig del av låneskuld | | | 30 417 776 | 9 725 563 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 30 417 776 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 150 473 | 164 604 |
| Styrelsearvoden | 94 500 | 94 500 |
| Sociala avgifter | 29 692 | 29 692 |
| Revision | 22 000 | 22 000 |
| Fastighetsel | 31 546 | 27 364 |
| Avfallskostnader | 37 265 | 31 552 |
| Vatten- och avlopp | 34 905 | 30 697 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 389 616 | 201 015 |
| Snöröjning | 10 418 | 18 433 |
| UC | 0 | 247 |
| Ekonomisk förvaltning extra debitering | 988 | 0 |
| Juridik | 813 | 0 |
| | 802 216 | 620 104 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 48 836 580 | 48 836 580 |
| | 48 836 580 | 48 836 580 |

Årsredovisningen har beslutats 27 april 2026.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Amanda Vargensten Westerstöm

Charlotte Ejsing

Maria Lörne

Lena Kärvestedt

Per-Ola Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor
Allegretto Revision AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Riksbyhöjden.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-28 09:46:01

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|--|---------------------|
|  AMANDA VARGENSTEN WESTERSTRÖM (19820512XXXX) Styrelsemedlem | 2026-04-27 14:55:03 |
|  PER-OLA BENGTTSSON (19570211XXXX) Ledamot | 2026-04-27 23:12:16 |
|  LENA KÄRVESTEDT (19671201XXXX) Styrelsemedlem | 2026-04-27 13:58:47 |
|  Elias Lars Magnus Haraldsson (19850125XXXX) Revisor | 2026-04-28 09:46:01 |
|  Eva Maria Elisabeth Lörne (19770122XXXX) Styrelsemedlem | 2026-04-27 13:58:16 |
|  CHARLOTTE EJSING (19690215XXXX) Styrelsemedlem | 2026-04-27 21:59:00 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Riksbyhöjden.pdf (8032278 byte)

3C1248D0BC245E6D3AF6C2AD751035A34E1D9410E29DF153614F4C811A8517FC1668809757A0FFA49DF5
ADBC8F1C0182632EFE14AD3C76811FC508334F02DF45

<https://esign.summera.support/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Riksbyhöjden

Org.nr 769601-8568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Riksbyhöjden för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Riksbyhöjden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm enligt digital signatur

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 09:42

SENT BY OWNER:

Elias Haraldsson · 28.04.2026 09:41

DOCUMENT ID:

BJxqcE1Rp-g

ENVELOPE ID:

Sk59E1C6Wg-BJxqcE1Rp-g

DOCUMENT NAME:

19125 Brf Riksbyhöjden 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

3266aa65847dcd5dd5bf427b904b91060f2f7b5e94f46c
26f5c25bee9c326005b1c7c989320bf2d0022445d4d3e1
1b4722e33a2fcac7bd138eb9c3851ac91257

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|----------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Elias Lars Magnus Harald sson | Signed | 28.04.2026 09:42 | eID | Swedish BankID (DOB: 1985/01/25) |
| elias.haraldsson@mooresweden.se | Authenticated | 28.04.2026 09:41 | Low | IP: 52.17.160.9 |

* 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

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

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