20260610123331

Brf Riksbyggen Kävlingehus 4

Orgnr 745000-2808

Årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31

Undertecknad styrelseledamot i brf **Riksbyggen Kävlingehus 4** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma ***datum 05-05-26.*** Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten/förlusten** ska fördelas.

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

Datum fylls i manuellt 4/6-2026

Ort och datum

Underskrift

Patryk Dubiło

Namnförtydligande Fylls i manuellt

Namnförtydligande

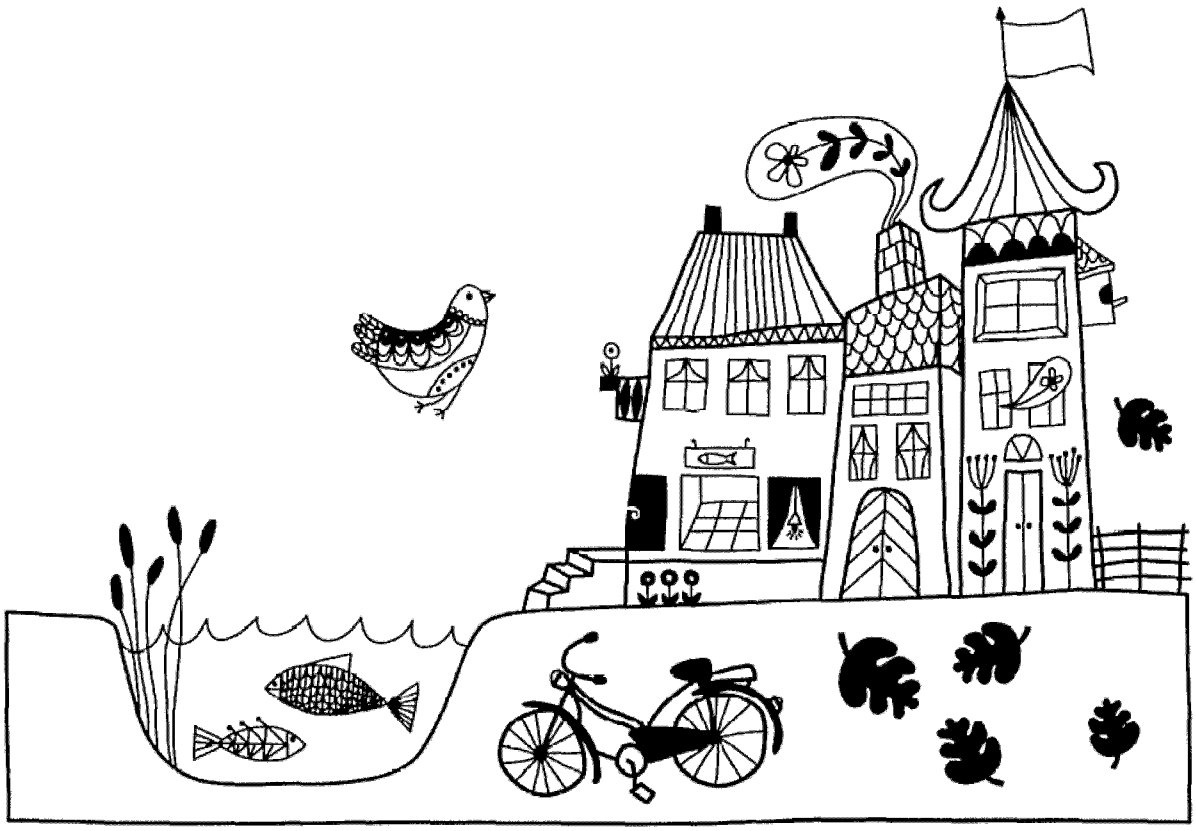
Riksbyggen
Rum för hela livet

20260519067769

Årsredovisning

Riksbyggen
bostadsrättsförening
Kävlingehus 4
Org nr: 745000-2808

2025-01-01 – 2025-12-31

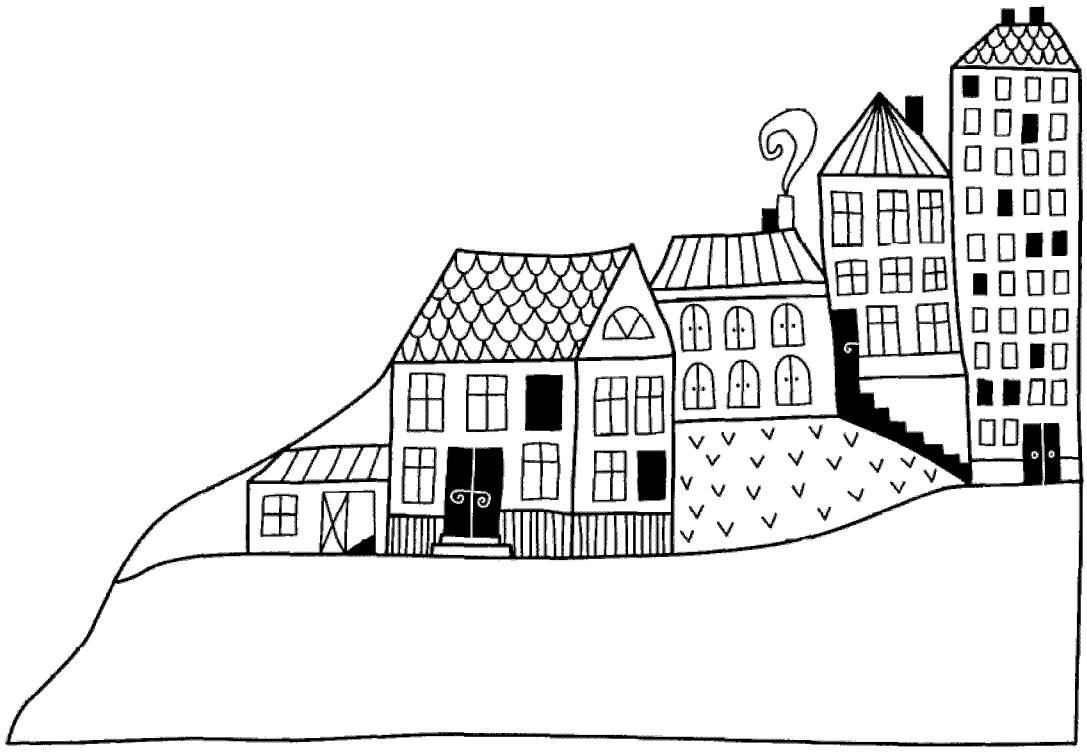


20260519067770

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Nyckeltal



Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen bostadsrättförening Kävlingehus 4 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Kävlinge kommun.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-05-31. Nuvarande stadgar registrerades 2026-01-20.
Årets resultat är högre än föregående år, detta på grund av föreningens större underhållskostnader under förra året. Driftskostnaderna exklusive underhållskostnader har gått ner.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 20%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 186% till 245%.

I resultatet ingår avskrivningar med 164 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2910 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Franck 10 i Kävlinge Kommun. På fastigheten finns två byggnader med 36 lägenheter samt två uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastighetens adress är Rådmansgatan 2 A-D i Kävlinge.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

20260519067771

Lägenhetsfördelning	
1 r.o.k	6
2 r.o.k	12
3 r.o.k	18
Summa	36

Dessutom tillkommer	
Extraförråd	4
Lokaler	2
P-platser	22
Total tomtarea	3 427 m²
Bostäder bostadsrätt	2 454 m²
Lokaler hyresrätt	126 m²
Årets taxeringsvärde	30 141 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 336 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	**Yta m²**
Massagestudio	43
Hundsalong	83

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,95 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 132 tkr och planerat underhåll för 0 tkr, dock har vi aktiverat bytet av uppvärmningskälla till luftvärmepumpar. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m2 (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 810 tkr per år (314 kr/m²). Av detta är 84 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 726tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 84 tkr (33 kr/m².) För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasad	2012	Byte tegelbalkar vid fönster
Fasad	2013	Lagning betong och puts
Fönster	2015	Justering, översyn och lagning
Värme	2015	Byte av expansionskärl
Tappvattenstammar	2015	Stambyte
Avloppsstammar	2015	Underhållsspolning
Ventilation	2018	Kanalrensning och injustering
Underhåll	2019	Skyddsrum
Fönsterbyte	2020	
Byte av golvbrunn	2022	
Utredning dagvatten	2022	
Passersystem	2022	
Byte cirkulationspump	2022	
Byte armatur i torkrum	2024	
Byte av uppvärmningskälla till luftvärmepumpar	2024	Delvis aktiverad för avskrivning 2025
Omdragning av vattenservice och ny vattenmätarkonsol	2024	
Kanalrensning och injustering av ventilation	2024	
Ny vattenledning mellan hus och dagvatten	2024	

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

20260519067772

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Gangefors	Ordförande	2026
Filip Ottebäck	Vice ordförande	2026
Gunilla Hansson	Ledamot	2026
Pontus Ingvarsson	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elias Sandberg	Suppleant	2026
Patryk Dubilo	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026
Birgitta Nilsson	Förtroendevald revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I år har föreningen övergått till redovisningsregelverket K3 och infört komponentredovisning. Detta har bland annat medfört att tidigare kostnadsfört underhåll avseende värmepumpar, 2 061 tkr, har aktiverats eftersom åtgärden färdigställdes i sin helhet under 2025. Effekten syns tydligt i resultaträkningen genom att beloppet redovisas som "övrig intäkt" i 2025 års kolumn och som "driftkostnader" i 2024 års kolumn. Detta är också den huvudsakliga förklaringen till att årets resultat är betydligt högre än förväntat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänkt årsavgift med 0,5%. Man kommer dock börja debitera för parkeringsplatserna under 2026 vilket motsvarar sänkningen av årsavgifterna.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1125 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

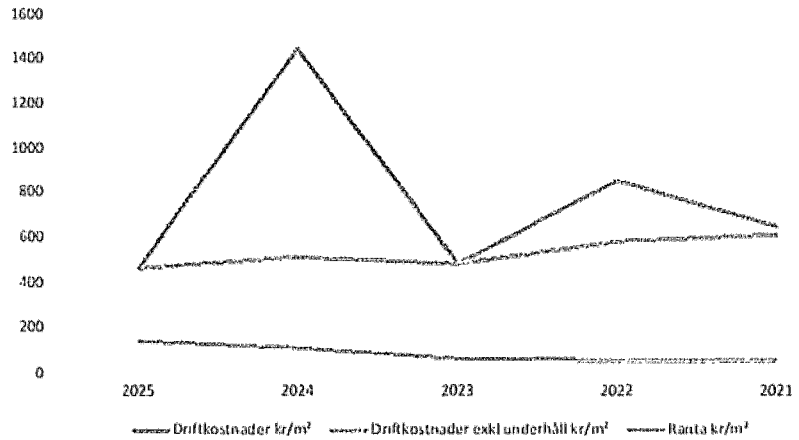
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 887	2 889	3 264	2 074	1 990
Rörelsens intäkter	4 949	2 889	3 282	2 075	1 990
Resultat efter finansiella poster*	2 746	−1 622	1 410	−677	−143
Årets resultat	2 746	−1 622	1 410	−677	−143
Resultat exkl avskrivningar	2 910	−1 572	1 459	−627	−94
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 826	−2 355	702	−1 236	−605
Balansomslutning	11 203	8 760	9 407	8 189	8 323
Årets kassaflöde	−418	−472	1 205	−87	48
Soliditet %*	−12	−47	−27	−48	−39
Likviditet % inkl låneomförhandlingar nästkommande verksamhetsår	20	15	34	81	158
Likviditet % exkl låneomförhandlingar nästkommande verksamhetsår	245	186	304	137	158
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	56	96	96	95	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,2	0,2	0,3	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 125	1 130	1 285	802	768
Driftkostnader kr/kvm	447	1 426	467	834	632
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	447	496	467	562	594
Energikostnad kr/kvm*	227	290	273	418	293
Underhållsfond kr/kvm	754	0	418	124	160
Reservering till underhållsfond kr/kvm	33	303	293	236	198
Sparande kr/kvm*	1 128	320	566	29	2
Ränta kr/kvm	121	92	40	34	34
Skuldsättning kr/kvm*	4 644	4 654	4 351	4 399	4 215
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 882	4 893	4 574	4 625	4 432
Räntekänslighet %*	4,3	4,3	3,6	5,8	5,8

* obligatoriska nyckeltal

Eftersom vi bokfört kostnaden för luftvärmepumparna som en intäkt 2025 för att sedan aktivera dessa för avskrivningar så blir en del nyckeltal missvisande.



Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

20260519067773

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.

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 996	6 186 115	0	−8 868 649	−1 621 593
Disposition enl. årsstämmobeslut				−1 621 593	1 621 593
Reservering underhållsfond			84 000	−84 000	
Årets resultat					2 746 260
Vid årets slut	**175 996**	**6 186 115**	**84 000**	**−10 574 242**	**2 746 260**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−12 350 612
Årets resultat	2 746 260
Årets fondreservering enligt stadgarna	−84 000
Summa	**−9 688 352**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 9 688 352**

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

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

20260519067774

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 886 880	2 889 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 061 712	180
Summa		**4 948 592**	**2 887 540**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 152 353	−3 678 913
Övriga externa kostnader	Not 5	−542 101	−521 399
Personalkostnader	Not 6	−41 446	−39 788
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−164 029	−49 425
Summa rörelsekostnader		**−1 899 929**	**−4 289 525**
Rörelseresultat		**3 048 663**	**−1 400 223**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 367	44 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−313 770	−265 822
Summa finansiella poster		**−302 403**	**−221 370**
Resultat efter finansiella poster		**2 746 260**	**−1 621 593**
Årets resultat		**2 746 260**	**−1 621 593**

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 545 200	6 833 089
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	63 983	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 609 183**	**6 833 089**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**54 000**	**54 000**
Summa anläggningstillgångar		**9 663 183**	**6 887 089**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 470	0
Övriga fordringar		1 409	50 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	196 987	63 850
Summa kortfristiga fordringar		**199 866**	**114 169**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 340 195	1 758 339
Summa kassa och bank		**1 340 195**	**1 758 339**
Summa omsättningstillgångar		**1 540 061**	**1 872 508**
Summa tillgångar		**11 203 244**	**8 759 597**

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

20260519067775

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 996	175 996
Uppskrivningsfond		6 186 115	6 186 115
Fond för yttre underhåll		1 944 369	0
Summa bundet eget kapital		**8 306 460**	**6 362 111**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−12 434 612	−8 868 649
Årets resultat		2 746 260	−1 621 593
Summa fritt eget kapital		**−9 688 352**	**−10 490 242**
Summa eget kapital		**−1 381 871**	**−4 128 131**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 725 000	0
Summa långfristiga skulder		**4 725 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 256 250	12 006 250
Leverantörsskulder		184 133	510 882
Skatteskulder		7 328	5 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	412 405	365 197
Summa kortfristiga skulder		**7 860 116**	**12 887 728**
Summa eget kapital och skulder		**11 203 244**	**8 759 597**

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 048 663	−1 400 223
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	164 029	49 425
	3 212 692	**−1 350 798**
Erhållen ränta	11 367	44 452
Erlagd ränta	−321 750	−249 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 902 309**	**−1 555 955**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−85 698	125 676
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−269 632	176 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 546 979**	**−1 253 393**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−2 876 140	0
Investeringar i pågående byggnation	−63 983	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−2 940 123**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−25 000	−725 000
Upptagna lån	0	1 506 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−25 000**	**781 250**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−418 144	−472 143
Likvida medel vid årets början	1 758 339	2 230 482
Likvida medel vid årets slut	1 340 195	1 758 339
Kassa och Bank BR	1 340 195	1 758 339

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

20260519065776

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	70
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	50
El	Linjär	60
Balkong	Linjär	40
Ventilation	Linjär	20
Entrépartier	Linjär	50
Inre ytskikt	Linjär	35
Dörrar	Linjär	40
Tvättstuga	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 228 544	2 228 544
Hyror, lokaler	114 168	112 008
Hyror, p-platser	3 300	0
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−6 996	−6 996
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−3 300	0
Bränsleavgifter, bostäder	424 152	424 152
Kabel-tv-avgifter	107 568	120 096
Debiterad fastighetsskatt-	5 352	5 352
Övriga ersättningar	14 097	5 970
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−5	−4
Summa nettoomsättning	**2 886 880**	**2 889 122**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter *	2 061 712	180
Summa övriga rörelseintäkter	**2 061 712**	**180**

Övriga rörelseintäkter 2025 avser främst en omklassificering av tidigare kostnadsfört underhåll hänförligt till värmepumpar (2 061 712 kr). Åtgärden färdigställdes under 2025 och har därför aktiverats som materiell anläggningstillgång i samband med övergång till K3 och införande av komponentredovisning. Beloppet redovisas som övrig intäkt 2025 medan motsvarande utgift redovisades som underhåll i 2024. Posten är av engångskaraktär och påverkar jämförbarheten mellan åren.

Not 4 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	0	−2 398 070
Reparationer	−131 955	−155 220
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−67 474	−64 040
Försäkringspremier	−53 654	−47 906
Kabel- och digital-TV	−112 174	−122 346
Återbäring från Riksbyggen	1 500	500
Systematiskt brandskyddsarbete	−7 899	−6 805
Serviceavtal	−24 751	−35 251
Snö- och halkbekämpning	−40 876	−49 451
Statuskontroll	−79 938	0
Förbrukningsinventarier	−6 536	−8 805
Vatten	−130 533	−121 790
Fastighetsel	−407 848	−74 861
Uppvärmning	−46 152	−550 295
Sophantering och återvinning	−33 649	−31 851
Förvaltningsarvode drift	−10 415	−12 722
Summa driftskostnader	**−1 152 353**	**−3 678 913**

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

20260519067777

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−398 750	−440 784
Lokalkostnader	−100	−100
IT-kostnader	−2 518	−2 147
Arvode, yrkesrevisorer	−17 813	−16 062
Övriga förvaltningskostnader	−26 040	−31 075
Kreditupplysningar	−3 387	−1 095
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−15 288	−6 017
Representation	−613	0
Kontorsmateriel	−3 325	−229
Medlems- och föreningsavgifter	0	−1 512
Konsultarvoden	−37 993	0
Bankkostnader	−3 100	−251
Övriga externa kostnader	−33 174	−22 129
Summa övriga externa kostnader	**−542 101**	**−521 399**

Not 6 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	−29 400	−29 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−2 997	0
Sociala kostnader	−9 049	−10 538
Summa personalkostnader	**−41 446**	**−39 788**

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

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−164 029	−21 975
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−27 450
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−164 029**	**−49 425**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 011	43 444
Övriga ränteintäkter	356	1 008
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**11 367**	**44 452**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−312 451	−236 327
Övriga räntekostnader	−1 319	−60
Övriga finansiella kostnader	0	−29 435
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−313 770**	**−265 822**

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 695 690	2 736 921
Mark	6 196 000	6 196 000
	9 891 690	**8 932 921**
Årets anskaffningar		
Byggnader	2 876 140	0
	2 876 140	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**12 767 830**	**8 932 921**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−3 058 601	−2 050 407
Mark	0	0
	−3 058 601	**−2 050 407**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−164 029	−49 425
	−164 029	**−49 425**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−3 222 630**	**−2 099 832**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**9 545 200**	**6 833 089**
Varav		
Byggnader	3 349 200	637 089
Mark	6 196 000	6 196 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 600 000	25 800 000
Lokaler	541 000	536 000
Totalt taxeringsvärde	30 141 000	**26 336 000**
varav byggnader	22 975 000	*19 970 000*
varav mark	7 166 000	*6 366 000*

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående ny och ombyggnation	63 983	0
Vid årets slut	**63 983**	**0**

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	54 000	54 000
Summa andra långfristiga fordringar	**54 000**	**54 000**

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

20260519067778

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 188	53 654
Förutbetalt förvaltningsarvode	103 116	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 683	10 196
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**196 987**	**63 850**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	536 910	1 345 900
Transaktionskonto	801 285	410 439
Summa kassa och bank	**1 340 195**	**1 758 339**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	11 981 250	12 006 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−25 000	−125 000
Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår	-7 231 250	-11 881 250
Långfristig skuld vid årets slut	**4 725 000**	**0**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2025-02-28	4 725 000,00	−4 725 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,66%	2025-08-28	7 281 250,00	−7 268 750,00	12 500,00	0,00
SWEDBANK	2,66%	2026-06-17	0,00	7 268 750,00	12 500,00	7 256 250,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2027-03-01	0,00	4 725 000,00	0,00	4 725 000,00
Summa			**12 006 250,00**	**0,00**	**25 000,00**	**11 981 250,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskaps år ska ett lån om 7 231 250 kr omförhandlas, varför den delen ska betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har en löpande amortering om 25 000 kr varför även den delen ska betraktas som en kortfristig skuld.

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 237	9 190
Upplupna räntekostnader	12 200	20 180
Upplupna driftskostnader	3 375	3 413
Upplupna elkostnader	46 488	5 612
Upplupna värmekostnader	0	84 743
Upplupna revisionsarvoden	16 563	23 617
Upplupna styrelsearvoden	64 928	55 189
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 282	10 996
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 332	152 257
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**412 405**	**365 197**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Företagsinteckning	12 871 250	12 871 250

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

20260519067779

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-02-27

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Henrik Gangefors,	Filip Ottebäck,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Gunilla Hansson,	Pontus Ingvarsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-
Faktor AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2026-

Rijad Sadikovic Auktoriserad revisor	Birgitta Nilsson Internrevisor

Dokument-ID 09222115557571196323 Signerat RS, HG, FO, GH, PI2, BN

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571196323

Dokument

ÅR Kävingshus 4 2025 208214
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-02-27 11:02:18 CET (+0100) av Pontus Ingvarsson (PI1)
Färdigställt 2026-03-31 07:53:11 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI1)
Riksbyggen
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerare

Rijad Sadikovic (RS)
rijad.sadikovic@faktor.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RIJAD SADIKOVIC"
Signerade 2026-03-31 07:53:11 CEST (+0200)

Henrik Gangefors (HG)
henrik.gangefors@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK GANGEFORS"
Signerade 2026-03-18 16:06:47 CET (+0100)

Filip Ottebäck (FO)
filip.otteback@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Filip Ottebäck"
Signerade 2026-03-09 18:52:55 CET (+0100)

Gunilla Hansson (GH)
abg.hansson@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA BIRGIT GUNILLA HANSSON"
Signerade 2026-03-10 12:20:34 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20260531906780

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571196323

Pontus Ingvarsson (PI2) pontus.ingvarsson@riksbyggen.se	Birgitta Nilsson (BN) birgittan53@gmail.com
BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Arvid Erik Pontus Ingvarsson" Signerade 2026-02-27 12:56:01 CET (+0100)	BankID Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIRGITTA NILSSON" Signerade 2026-03-04 13:29:31 CET (+0100)

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

FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kävlingehus Nr 4
Org.nr 745000-2808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kävlingehus Nr 4 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
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:

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

Document ID: 41cd9ea4-bd56-428d-a1c6-c7bb34d58ffa

FAKTOR

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

- 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.

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

- 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.

- 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.

20260519006783

Document ID: 41cd9ea4-bd56-428d-a1c6-c7bb34d58ffa

FAKTOR

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 Kävlingehus Nr 4 för räkenskapsåret 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

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

Document ID: 41cd9ea4-bd56-428d-a1c6-c7bb34d58ffa

FAKTOR

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.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

20260519067784

Document ID: 41cd9ea4-bd56-428d-a1c6-c7bb34d58ffa

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: 41cd9ea4-bd56-428d-a1c6-c7bb34d58ffa

2026-03-31 05:53:02 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC

BankID

SE BankID - 639914f5-456c-4852-b0ef-b4e2d87bb1f4

20260519067785

Document ID: 41cd9ea4-bd56-428d-a1c6-c7bb34d58ffa