

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ångaren Artemis
Org nr: 769608-4800



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Balansräkning.....	13
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Ångaren
Artemis 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-19.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre avskrivningar och lägre övriga rörelseintäkter (förlikningsavtal och försäkringsersättningar betalades ut till föreningen föregående år).

Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatt lån med högre ränta.

Styrelsen har antagit budget för kommande verksamhetsår så ekonomin blir långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 35% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 607% till 300%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 158 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 380 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 42:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 57 lägenheter samt 47 garage och 5 förråd. Byggnaderna är uppförda 2006-2007 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Fastighetens adress är Ångaren Ernas gata 7,9,11,13 och Ångaren Indias gata 8,10,12 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam, genom Gallagher RBFörsäkring via Riksbyggen.

I försäkringen ingår fastighetsförsäkring, skadedjursförsäkring, företagsförsäkring, förmögenhetsbrottförsäkring, tjänstereseförsäkring, trafikskadetjänst.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	31
4 rum och kök	9
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Extra förråd	5
Garage	47 32 platser med laddbox, förberett för samtliga 47

Total tomtarea	4 256 m ²
Total bostadsarea	5 430 m ²
Garagearea	1 475 m ²

Årets taxeringsvärde	172 084 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	192 598 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kone AB	Hissar
Kiwa	Hissar och port
Assa Abloy	Garageport
ITUX	Kommunikationsoperatör
Electroservice	Tvättstuga
Energi och design	Laddboxar

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 134 tkr och planerat underhåll för 607 tkr. 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.

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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 109 tkr (20 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	490 924
Hus kropp utvändigt	63 035
Markytor	53 250

Utförda arbeten under 2025

Underhåll fastigheten

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras varje år i samverkan med Riksbyggen. Vi har under året bland annat genomfört följande åtgärder rörande underhåll av fastigheten:

- Byte av armaturer i källare, trapphus och styrelserum till moderna lågenergi LED-belysningar.
- Besiktning av ytter- och innertak där besiktningsmannen inte fann några tecken på läckage. Styrelsen bedömer därför att byte av yttertak kan anstå ytterligare en tid.
- Byte excenterlås, handtag och karbinhakar till 32 luckor på taket.
- Tätning och rensning av hängrännor.
- Byte av fjädrar till garageporten.
- Besiktning och gödsling av sedumtak.

På en altan på Ångaren Indias gata 12 frilade medlemmarna på arbetsdagen en brunn som blivit överbyggd. Brunnens funktion kunde därefter kontrolleras och den visade sig fungera utan anmärkning.

Ett arbete pågår för att förmå bostadsrättshavarna att minst en gång per år motionera ventiler för kall- och varmvatten. Om inte detta sker så riskeras ventilerna att fastna. Under inventeringen som gjordes 2025 har vi hittat 13 ventiler som sitter fast och sex ventiler som är rejält tröga. Under 2026 kommer föreningen att med hjälp av en rörfirma lossa de ventiler som sitter fast. Kostnaden betalas solidariskt av medlemmarna.

Ett dokumentsskåp och nya förvaringsskåp har köpts in till styrelserummet och väggarna har smyckats med fotografier.

Två gånger per år städar en firma golvet i garaget. Sopningen är ett viktigt underhåll av betonggolvet och för att arbetet ska kunna utföras väl måste alla bilar flyttas. Om bilen inte flyttats behöver p-platsen sopas och våttorkas av den som hyr platsen.

Trädgården

I samråd med trädgårdsmästaren på Riksbyggen har styrelsen tagit fram en plan för vård av planteringar och beskärning av buskar i trädgården. Under hösten 2025 gjordes det en rensning av de övervuxna klättrväxterna i rabatterna samt beskärning av magnoliorna. Riksbyggen och också planterat nya ölandstok, trift och nysört på ångaren Indias gatan samt rosor och buxbom inne på gården. Riksbyggen har på beställning tagit ner trädet mot kajen i syfte att återställa utsikt mot hamnen.

Till våren planeras det fler planteringar av bland annat perenner samt en omplantering av växter under lönnen samt kvartscirkeln vid bänken. Vi har också beställt en beskärning av övriga buskar på innergården, föryngringar, gallringar och diverse annat inne på gården. Den totala kostnaden har varit ca 50 tkr och vi räknar med lika mycket till vårens arbete. Därefter ska en större mängd arbete med skötsel av trädgården ingå i avtalet.

Förbättrad allmänbelysning i fastigheten

Beslutet om att upphöra med lysrör trädde i kraft under 2023. EU-kommissionen beslutade att fasa ut ljuskällor som innehåller kvicksilver, vilket innebär att de inte längre får säljas eller importeras till EU. Detta beslut innebär en osäker framtid gällande all belysning inom vår förening. Vi behövde ta ställning till hur ska vi säkerställa underhållet. Ska vi köpa på oss ett stort lager ljuskällor som ska förvaras någonstans och skjuta upp problemet. Eller ska föreningen i stället satsa på ny energisnålare teknik som LED och närvarostyrning.

Styrelsen tog beslut redan 2023 om att starta projekt ”uppgradering av belysning” och vi började med garaget och nöd/utgångsbelysning, den s.k. gröna skylten. Under 2025 har sista uppgradering av föreningens belysning i samtliga miljöer gjorts klart. Detta innebär att vi nu har installerat LED-belysning i garaget, källargångar, trapphus, teknikutrymmen, hisskorgar, utebelysning och styrelserummet.

Alla gamla armaturer som var bestyckade med lysrör av olika sorter demonterades. Entreprenören källsorterade och fraktade bort allt till återvinningen där materialet lades på avsedd plats. Föreningen har därmed gjort en insats för miljön och även sänkt energianvändningen i fastigheten.

Smart belysning bra för miljön

Samtliga tryckknappar för upptändning av belysning i trapphusen är demonterade och orsaken är att samtliga armaturer i dessa har närvaro- och ljusstyrning. Går man ut från lägenheten för att ta hissen ner till källaren och det inte är tillräckligt ljus tänds belysning bara på dessa plan, tidigare tändes hela trapphuset upp. Det är ett smart sätt att spara energi. Livslängden på LED-ljuskällor är avsevärt längre än lysrör och detta innebär då också att underhållskostnaden blir lägre.

Ny energisnålare torktumlare

Torktumlaren havererade och det fanns då två vägar att gå, reparera eller köpa ny. Efter diskussioner med tillverkare konstaterades att det bästa för framtiden var att köpa en ny, trots att en ny kostade cirka 100 000kr. Även här gör vi en energibesparing då dagens torktumlare är effektivare i alla avseenden.

Kommande underhåll

Framtida underhåll

Underhållsplanen för framtiden uppdateras årligen tillsammans med Riksbyggen och sakkunniga inom föreningen. Under 2026 är det lite enklare arbeten som står på agendan, efter garagestädningen till våren skall alla vita linjer målas och då ber vi redan nu om hjälp från er medlemmar med p-plats att följa anvisningarna den dagen städning och målning skall ske, garaget måste vara helt tomt från bilar.

Det är också dags för obligatorisk ventilationskontroll (OVK), vilket är schemalagt efter myndighetskrav. Detta innebär att samtliga lägenheter, allmänna ytor samt fläktrum ska gås igenom. Information kommer att skickas ut i god tid så att alla kan göra sina förberedelser med spisfläkt och utsug på olika ställen inom bostaden.

Under kommande fem år ska vi ha särskild koll på yttertaken, dessa besiktigas regelbundet och med gott resultat men den tekniska livslängden närmar sig, så exakt när en uppgradering kommer att ske beslutas när expertisen har sagt sitt. I övrigt så finns det inga planerade större åtgärder inom denna tidsrymd, självklart kan det ske oförutsedda händelser som påverkar fastigheten och beslut om åtgärder tas då av sittande styrelse.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Strannegård	Ordförande	2027
Celeste Perez Rodriguez	Sekreterare	2026
Lars Häger	Ledamot	2027
Stefan Fredriksson	Ledamot	2026
Kristian Spasic	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aidin Fanni	Suppleant	2027
Alexander Hasselström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevison Revisionsbyrå	Extern revisor	2026
Roger Malmberg	Förtroendevald revisor	2026
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ulf Olsson	2026	
Ulla Jannerling	2026	
Åke Nilsson	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över från K2 till K3. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 6,1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3,0% från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 001 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Ordföranden har ordet

Att bo i bostadsrätt innebär att man som medlem förväntas engagera sig i föreningen och ta ett ansvar för den fastighet man äger tillsammans med sina grannar. I vår förening har medlemmarna under året bidragit bland annat genom att vara delaktiga vid arbetsdagar, sitta med i styrelsen och valberedning, ta fram gruppavtal för bredband och TV, vara internrevisor och bidra till trivsel genom att ta hand om skötsel och uthyrning av gästlägenheten samt ordna adventsmingel.

På föreningsstämman på Aftonstjärnan avtackades flera medlemmar som under många år på olika sätt förtjänstfullt arbetat för föreningen. Nya eldsjälars valdes in av stämman och för första gången i föreningens historia blev en kvinna vald till ordinarie ledamot i styrelsen.

Nya medlemmar

Föreningen förvaltar 57 lägenheter. Under 2025 har nya medlemmar tillträtt i två bostadsrätter. I början av 2026 får vi ytterligare nya medlemmar på Ångaren Ernas gata 9 och 11. På Ångaren Indias gata 12 tas en bostadsrätt i februari över av personer som redan är medlemmar i föreningen.

Ekonomi, lån och avgifter

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att se till att föreningen har en långsiktig ekonomisk stabilitet. Föreningen har sedan flera år upprättat ekonomiska riktlinjer. Under 2025 har föreningen amorterat 4 miljoner kronor och under de senaste fyra åren har den sammanlagda amorteringen uppgått till 13,5 miljoner.

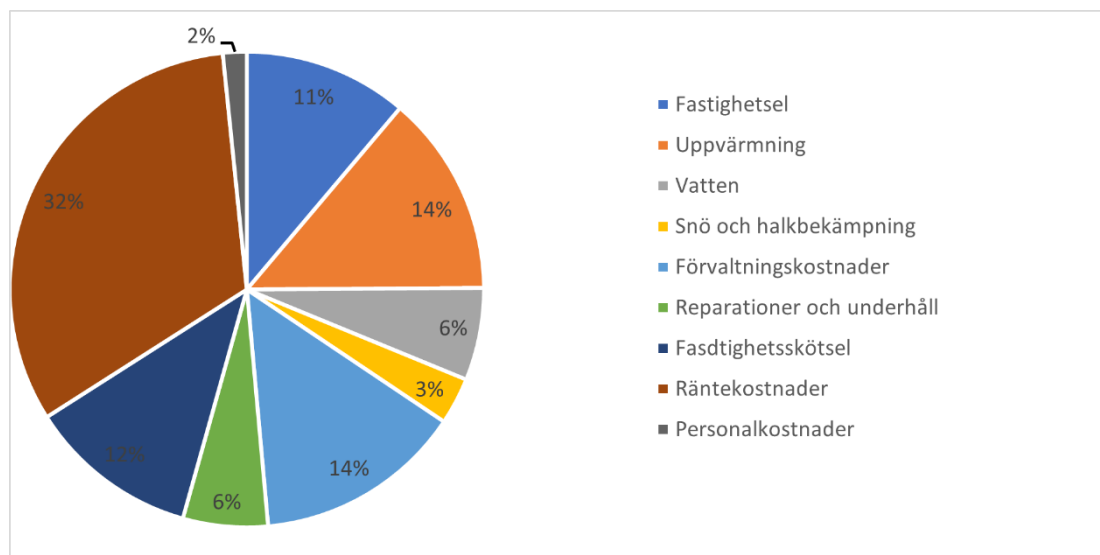
I september 2026 kommer ett lån på 13,5 miljoner kr med en nuvarande ränta på 4,29 procent att läggas om.

Trots den ambitiösa amorteringen under flera år är räntekostnader föreningens enskilt största kostnad. För 2025 var den 1,276 miljoner. Som jämförelse var föreningens räntekostnader för 2022 endast 335 000 kronor.

Perioden med extremt låga räntor är historia, dessutom fortsätter våra energikostnader (uppvärmning, fastighetsel samt vatten) att öka. Styrelsen beslöt därför att höja avgifterna med 3 procent för 2026.

Från 1 oktober 2026 ändras Skatteverkets syn på moms vid uthyrning av parkeringsplatser. Enligt den nya tolkningen ska hyran av P-plats /garageplats beläggas med moms 25%. Den kostnaden kommer att beröra både garageplatser och tillägget för de som har laddplats.

Kostnadsöversikt



Förvaltningsavtal

Föreningen har en rad olika avtal för underhåll och tillsyn av fastigheten. Det gäller till exempel värme, vatten, hissar, laddare till elbilar, garageporten, trädgård och städning av gemensamma utrymmen. Det största avtalet är med Riksbyggen som stöttar föreningen i frågor rörande ekonomi, trädgård, städning och teknisk förvaltning av fastigheten. Avtalet med Riksbyggen kostar cirka 540 000 kr/år.

Gruppavtal om bredband

Vid en extra föreningsstämma i juni 2024 beslöt medlemmarna att ge styrelsen i uppdrag att teckna gruppavtal för bredband, TV och IP-telefoni. Under 2025 har styrelsen arbetat med att införa ett gruppavtal som tecknats med Telenor. Arbetet intensifierades under hösten då föreningens bredbandsgrupp genomförde omfattande förberedelser inför bytet. Det omfattade planering och byte av mediaomvandlare i samtliga lägenheter och samordning med leverantör och att svara på frågor från medlemmar.

Från den 1 december driftsattes de nya tjänsterna. Föreningen har nu ett gruppavtal för bredband och TV som ingår utan extra kostnad för medlemmarna. Införandet har varit uppskattat och har lett till en förbättrad kostnadsnytta.

Möten

Under året har styrelsen genomfört åtta styrelsemöten, flera arbetsmöten samt en ordinarie föreningsstämma på Aftonstjärnan. Styrelsen har även haft ett samordningsmöte med vår grannförening Ångaren India samt diverse möten med Riksbyggen rörande vår förvaltning.

Arbetsdagar och gemensamma aktiviteter

I syfte att minska föreningens kostnader och stärka granngemenskapen genomför fastighetsägarna/medlemmarna arbetsdagar på vår och höst. Vi kontrollerar brunnar, oljar in utemöbler och trall, planterar växter, tvättar entréer samt städar garage, hobbyrum, gästlägenhet och tvättstuga. Intresset för att delta på arbetsdagarna är måttligt. Cirka 75 procent av delägarna deltar inte på föreningens arbetsdagar och det brukar vara samma medlemmar som deltar varje år. Dock har de som deltar riktigt trevligt och det är ett bra tillfälle att träffa styrelsen och sina grannar.

Föreningsstämman 2025 hölls på anrika Aftonstjärnan. Genom att styrelsen gjorde inköp av förplägnad och medlemmarna hjälptes åt med dukning och disken sparade medlemmarna många tusenlappar. Mötet avslutades med en italiensk buffé och kaffe.

I december ordnades ett uppskattat adventsmingel på gården då vi tände julgranen, drack glögg, åt goda desserter, grillade korv, gick tipspromenad och lyssnade på en lysande saxofonist som spelade julmusik.

Gästlägenhet, hobbyrum, garageplatser och extraförråd

Föreningen har en gästlägenhet som medlemmar kan hyra för 250 kr/dygn. Gästlägenheten bokas via appen Mitt Boende och hyresgästen får en kod till det digitala låset. Två medlemmar ser till lägenheten och sköter uthyrningen. Under 2025 har 25 medlemmar hyrt lägenheten under 115 gästnätter. Gästlägenheten kan avbokas utan avgift fram till ett dygn före bokningen och under 2025 har 50 gästnätter avbokats. Under de senaste 10 åren har lägenheten hyrts ut i snitt 88 nätter per år.

I källaren på Ångaren Indias gata finns ett hobbyrum som medlemmarna disponerar fritt. I hobbyrummet finns diverse verktyg och maskiner som medlemmarna lånar ut till sina grannar. Under 2025 har hobbyrummet uppgraderats med nya arbetsbänkar, skruvstäd och hållare för verktyg.

Föreningen har fem extra förråd som kostar 525 kr/månad för ett normalförråd och 675 kr/mån för det förråd som är större. Vid årsskiftet var samtliga förråd uthyrd.

Föreningen har 47 garageplatser som alla är uthyrda och det finns en kö som Riksbyggen hanterar. I garaget finns 32 platser med laddare för el-bil eller laddhybrid och ytterligare två platser som är förberedda för att kunna anslutas. Vid slutet av 2025 var 19 laddplatser uthyrda. Den som hyr p-plats och får behov av laddare ska kontakta styrelsen som hjälper till att lösa laddare/laddplats.

Tack för detta år

Ett stort tack till alla medlemmar som under året ställt upp och på olika sätt bidragit till trivsel och förvaltning av vår fastighet. Sist men inte minst önskar vi alla nya medlemmar varmt välkomna till bostadsrättsföreningen Ångaren Artemis.

Göteborg 2025-12-31

Styrelsen och Jan Strannegård, ordförande

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 376	6 082	5 829	5 555	5 500
Rörelsens intäkter	6 439	14 476	5 992	5 556	5 507
Resultat efter finansiella poster*	-1 778	5 338	751	653	669
Årets resultat	-1 778	5 338	751	653	669
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 271	6 160	1 574	1 420	1 415
Balansomslutning	185 381	190 811	191 080	191 188	193 314
Soliditet %*	76	75	72	72	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	37	85	89	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 049	998	940	912	910
Driftkostnader kr/kvm	529	1 019	450	399	384
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	417	952	411	396	362
Energikostnad kr/kvm*	196	196	190	200	202
Underhållsfond kr/kvm	962	1 054	974	845	690
Reservering till underhållsfond kr/kvm	20	146	146	158	162
Sparande kr/kvm*	288	289	356	423	444
Ränta kr/kvm	267	226	86	62	64
Skuldsättning kr/kvm*	6 155	6 734	7 458	9 761	10 313
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 827	8 564	9 484	9 761	10 313
Räntekänslighet %*	7,5	8,6	10,1	10,7	11,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat uppgår till -1 778 tkr. Förlusten beror främst på ökade avskrivningar till följd av övergång till K3 samt högre räntekostnader. Exklusive avskrivningar är resultatet positivt.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	135 685 000	5 721 195	-3 544 846	5 338 325
Disposition enl. årsstämmobeslut			5 338 325	-5 338 325
Reservering underhållsfond		109 000	-109 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-607 209	607 209	
Årets resultat				-1 778 125
Vid årets slut	135 685 000	5 222 986	2 291 689	-1 778 125

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 793 480
Årets resultat	-1 778 125
Årets fondreservering enligt stadgarna	-109 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	607 209
Summa	513 564

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

513 564

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 376 268	6 082 140
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 828	8 393 367
Summa		6 439 096	14 475 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 868 826	-5 528 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-648 062	-755 040
Personalkostnader	Not 6	-134 438	-159 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 157 969	-1 617 077
Summa rörelsekostnader		-6 809 295	-8 060 779
Rörelseresultat		-370 200	6 414 729
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 798	151 881
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 450 723	-1 228 284
Summa finansiella poster		-1 407 925	-1 076 403
Resultat efter finansiella poster		-1 778 125	5 338 325
Årets resultat		-1 778 125	5 338 325



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	180 681 855	183 787 284
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	236 372	193 781
Summa materiella anläggningstillgångar		180 918 227	183 981 065
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	85 500	85 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		85 500	85 500
Summa anläggningstillgångar		181 003 727	184 066 565
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		127 268	12 354
Övriga fordringar	Not 13	185 188	183 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	361 017	280 053
Summa kortfristiga fordringar		673 473	476 027
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 704 155	6 268 455
Summa kassa och bank		3 704 155	6 268 455
Summa omsättningstillgångar		4 377 628	6 744 482
Summa tillgångar		185 381 355	190 811 047



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	135 685 000	135 685 000
Fond för yttre underhåll	5 222 986	5 721 195
Summa bundet eget kapital	140 907 986	141 406 195
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 291 689	−3 544 846
Årets resultat	−1 778 125	5 338 325
Summa fritt eget kapital	513 564	1 793 480
Summa eget kapital	141 421 549	143 199 674
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 000 000
Summa långfristiga skulder	29 000 000	28 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 500 000
Leverantörsskulder	Not 17	480 635
Skatteskulder		7 305
Övriga skulder	Not 18	276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	971 590
Summa kortfristiga skulder	14 959 806	19 111 373
Summa eget kapital och skulder	185 381 355	190 811 047



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-370 200	6 414 729
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 157 969	1 617 077
	2 787 770	8 031 805
Erhållen ränta	2 106	151 881
Erlagd ränta	-1 353 520	-1 259 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 436 356	6 923 947
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-156 755	969 602
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	251 230	-576 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 530 831	7 317 294
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-95 131	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-95 131	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-4 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 000 000	-5 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 564 300	2 317 294
Likvida medel vid årets början	6 268 455	3 951 161
Likvida medel vid årets slut	3 704 155	6 268 455



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. Föreningen redovisar för första gången enligt K3.

K3 tillämpas för första gången

Detta är första året som K3 tillämpas. Övergången sker per 2025-01-01.

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 *Första gången detta allmänna råd tillämpas*, tillämpats vilka kräver att ett företag tillämpar K3 retroaktivt. Detta innebär att jämförelsesiffror från föregående år ska räknas om enligt K3. Det finns emellertid ett antal undantag från denna regel, vilka syftar till att underlätta övergången till K3. Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångaren Artemis har tillämpat dessa undantag i ett avseende. Avskrivningar av materiella tillgångar har inte beräknats retroaktivt. Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

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
Byggnad, balkong	Komponent	50
Byggnad, dörrar	Komponent	25
Byggnad, elinstallationer	Komponent	50
Byggnad, entrépartier	Komponent	30
Byggnad, fasad	Komponent	40
Byggnad, fönster	Komponent	50
Byggnad, hyresgästanpassningar	Komponent	30
Byggnad, hiss	Komponent	30
Byggnad, inre ytskikt	Komponent	20
Byggnad, stomme	Komponent	120
Byggnad, tak	Komponent	25
Byggnad, tvättstugeutrustning	Komponent	20
Byggnad, vatten och avlopp	Komponent	50
Byggnad, ventilation	Komponent	21
Byggnad, värmesystem	Komponent	80
Installationer (Laddboxar)	Linjär	10
Maskiner och inventarier (Torktumlare)	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 438 004	5 125 320
Hyror, lokaler	46 722	38 976
Hyror, garage	509 580	514 380
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 570	0
Elavgifter	345 141	341 434
Övriga avgifter	4 610	228
Övriga ersättningar	36 025	61 814
Fakturerade kostnader	758	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-12
Summa nettoomsättning	6 376 268	6 082 140

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	62 828	7 286 829
Försäkringsersättningar	0	1 106 538
Summa övriga rörelseintäkter	62 828	8 393 367

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-607 209	-365 086
Reparationer	-133 549	-3 069 444
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-129 108	-128 890
Försäkringspremier	-76 717	-68 497
Kabel- och digital-TV	-109 836	-96 948
Återbäring från Riksbyggen	1 700	600
Serviceavtal	-158 423	-150 587
Obligatoriska besiktningar	-22 655	-17 760
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 793	0
Snö- och halkbekämpning	-72 604	-108 733
Förbrukningsinventarier	-32 776	-40 089
Fordons- och maskinkostnader	0	-44
Vatten	-270 928	-226 721
Fastighetsel	-465 171	-469 344
Hushållsel	0	-4 000
Uppvärmning	-618 872	-654 588
Sophantering och återvinning	-132 323	-101 673
Förvaltningsarvode drift	-34 563	-26 865
Summa driftskostnader	-2 868 826	-5 528 667

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-543 014	-522 189
Lokalkostnader	-5 000	-6 000
IT-kostnader	-17 580	-22 650
Arvode, yrkesrevisorer	-22 750	-23 625
Övriga förvaltningskostnader	-15 240	-27 449
Kreditupplysningar	-1 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 813	-9 741
Representation	-11 965	-11 779
Kontorsmateriel	-5 605	-10 134
Telefon och porto	0	345
Medlems- och föreningsavgifter	-2 280	-2 280
Bankkostnader	-3 878	-5 184
Advokat och rättegångskostnader	0	-31 250
Övriga externa kostnader	-3 438	-83 105
Summa övriga externa kostnader	-648 062	-755 040

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-94 000	-97 200
Övriga ersättningar	0	-1
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 736	-33 560
Sociala kostnader	-25 702	-29 234
Summa personalkostnader	-134 438	-159 995

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 105 429	-1 581 977
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 441	0
Avskrivning Installationer	-35 100	-35 100
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 157 969	-1 617 077

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	40 692	147 507
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	692
Övriga ränteintäkter	2 106	3 682
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	42 798	151 881



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 450 723	-1 227 843
Övriga räntekostnader	0	-441
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 450 723	-1 228 284

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	181 400 000	181 400 000
Mark	20 837 000	20 837 000
	202 237 000	202 237 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	202 237 000	202 237 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-18 449 716	-16 867 739
	-18 449 716	-16 867 739

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-3 105 429	-1 581 977
	-3 105 429	-1 581 977

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-21 555 145	-18 449 716
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	159 844 855	162 950 284
Mark	20 837 000	20 837 000

Taxeringsvärden

Bostäder	169 000 000	189 000 000
Lokaler	3 084 000	3 598 000

Totalt taxeringsvärde

	172 084 000	192 598 000
<i>varav byggnader</i>	<i>126 084 000</i>	<i>125 598 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 000 000</i>	<i>67 000 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	351 000	351 000
	351 000	351 000
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	95 131	0
	95 131	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	446 131	351 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-157 219	-122 119
	-157 219	-122 119
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-17 441	0
Installationer	-35 100	-35 100
	-52 541	-35 100
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-17 441	0
Installationer	-192 319	-157 219
	-209 759	-157 219
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-209 759	-157 219
Restvärde enligt plan vid årets slut	236 372	193 781
Varav		
Maskiner och inventarier	77 691	0
Installationer	158 681	193 781

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	85 500	85 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	85 500	85 500

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	183 688	181 582
Momsfordringar	0	2 038
Fordringar hos leverantörer	1 500	0
Summa övriga fordringar	185 188	183 620

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	40 692	0
Förutbetalda försäkringspremier	81 760	76 717
Förutbetalt förvaltningsarvode	139 996	135 754
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 761	25 637
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 488
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 808	40 457
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	361 017	280 053

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel SBAB	1 782 716	5 482 716
Transaktionskonto Swedbank	1 921 439	785 739
Summa kassa och bank	3 704 155	6 268 455

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	42 500 000	46 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 500 000	-18 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 000 000	28 500 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,93%	2025-02-12	18 000 000,00	-14 000 000,00	4 000 000,00	0,00
SBAB	2,80%	2028-11-22	0,00	14 000 000,00	0,00	14 000 000,00
SWEDBANK	4,29%	2026-09-25	13 500 000,00	0,00	0,00	13 500 000,00
SWEDBANK	3,37%	2027-03-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	3,30%	2027-06-23	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			46 500 000,00	0,00	4 000 000,00	42 500 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har amorteringsfria lån.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 13 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	172 929	156 465
Ej reskontraförda leverantörsskulder	307 706	5 182
Summa leverantörsskulder	480 635	161 647

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	276	0
Summa övriga skulder	276	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 100	0
Upplupna räntekostnader	230 238	133 035
Upplupna driftskostnader	0	11 582
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	342 099
Upplupna elkostnader	50 532	53 769
Upplupna vattenavgifter	23 064	20 998
Upplupna värmekostnader	78 632	82 545
Upplupna revisionsarvoden	22 500	21 500
Upplupna styrelsearvoden	56 400	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	495 374	274 317
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	971 590	939 844

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	66 700 000	66 700 000



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Strannegård

Celeste Perez Rodriguez

Lars Häger

Stefan Fredriksson

Kristian Spasic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

BoRevision AB

Emil Persson
Extern revisor

Roger Malmberg
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångaren Artemis, org.nr. 7696084800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångaren Artemis 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ångaren Artemis för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Roger Malmberg
Av föreningen vald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

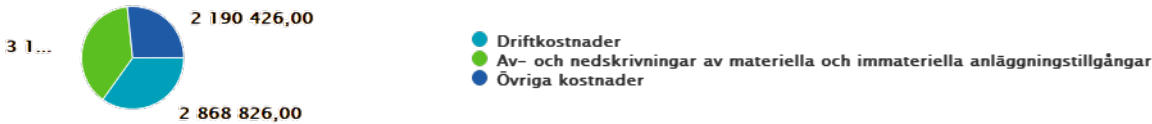
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 868 826	5 528 667
Övriga externa kostnader	648 062	755 040
Personalkostnader	134 438	159 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 157 969	1 617 077
Finansiella poster	1 407 925	1 076 403
Summa kostnader	8 217 221	9 137 182



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel extra	3 766	1 466
Utemiljö extra	24 946	20 031
Rabatt/återbäring från RB	-1 700	-600
Serviceavtal	158 423	150 587
Städ grund	0	5 368
Städ extra	5 851	0
Obligatoriska besiktningkostnader	12 375	7 812
Hissbesiktning	10 280	9 948
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 793	0
Snö- och halkbekämpning	72 604	108 733
Rep bostäder utg för köpta tj	6 807	3 444
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 678	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	20 288	10 023
Rep installationer utg för köpta tj	0	53 943
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	24 200
Rep install utg för köpta tj Värme	0	19 017
Rep install utg för köpta tj Ventilation	13 741	1 888
Rep install utg för köpta tj El	12 001	13 461
Rep install utg för köpta tj Hissar	19 095	4 716
Rep install utg för köpta tj Låssystem	4 361	3 970
Rep huskropp utg för köpta tj	0	3 515
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	1 903 578
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	10 144
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	1 188	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	39 949	39 697
Rep markytor utg för köpta tj	10 370	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 269	0
Försäkringsskador	2 801	977 850
UH installationer utg för köpta tj	31 500	341 250
UH installationer utg för köpta tj El	459 424	23 836
UH huskropp utg för köpta tj Tak	63 035	0
UH Markytor utg för köpta tj	53 250	0
Fastighetsel	465 171	469 344
Övrig el	0	4 000
Uppvärmning	618 872	654 588
Vatten	270 928	226 721
Avfallshantering	132 323	101 673
Fastighetsförsäkring	76 717	68 497
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	109 836	96 948
Fastighetsskatt	129 108	128 890
Förbrukningsinventarier	16 067	20 394
Förbrukningsmaterial	16 709	19 695
Övriga kostnader för transportmedel	0	44
Summa driftkostnader	2 868 826	5 528 667



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	5 430 kr/kvm	5 430 kr/kvm
Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Arrendeavgifter	0	0
Avfallshantering	24	19
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	20	18
Extra sophämtning	0	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsel	86	86
Fastighetsförsäkring	14	13
Fastighetsskatt	24	24
Fastighetsskötsel extra	1	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	3	4
Förbrukningsmaterial	3	4
Försäkringsskador	1	180
Hissbesiktning	2	2
Obligatoriska besiktningsskostnader	2	1
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1	1
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7	7
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	351
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	2	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	4	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	4
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	10
Rep markytor utg för köpta tj	2	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Samfällighetsavgifter	0	0

Serviceavtal	29	28
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator .		
Summa driftkostnader	528,33	1 018,17

RB BRF Ångaren Artemis

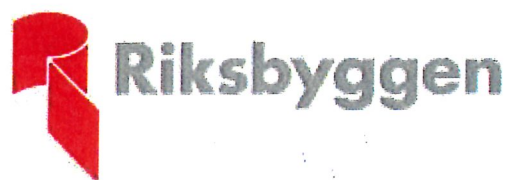
*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF Ångaren
Artemis i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860