

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Fides 13
Org nr: 769615-0247

2025-01-01 – 2025-12-31



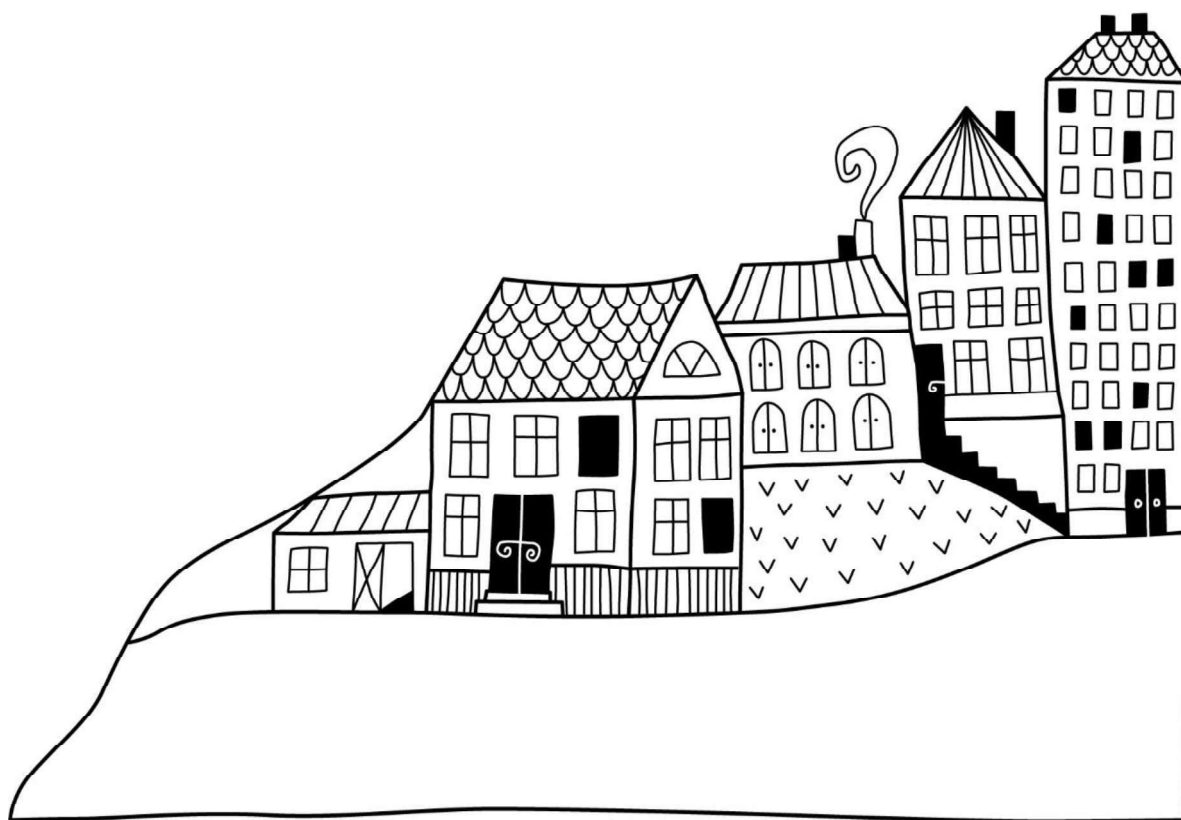
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Fides 13 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 Helsingborgs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-11. Nuvarande stadgar registrerades 2024-06-20.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst på grund av att kostnaderna för avskrivningar är lägre. Avskrivningarna är lägre på grund av att föreningen förra året efter färdigställandet av ett stort projekt hade för högt bokfört värde på uppskrivningarna av byggnaden i förhållande till taxeringsvärdet och på grund av det behövde göra större avskrivningar. Även driftkostnaderna och övriga externa kostnader har minskat jämfört med föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för planerat underhåll och reparationer.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 209% till 215%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 591 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -352 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 78 m², vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fides 13 i Helsingborgs Kommun. Fastigheten är en sammanslagning av 11 separata byggnader som uppfördes år 1887-1888. Fastigheten omfattar ett helt kvarter med anlagd innergård. Här finns 76 lägenheter och 5 lokaler.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	51
3 rum och kök	15
4 rum och kök	5
Summa	76
<i>Varav hyresrätter</i>	<i>4</i>

Total tomtarea	2 986 m²
Bostäder bostadsrätt	4 378 m ²
Bostäder hyresrätt	185 m ²
Total bostadsarea	4 563 m²
Lokaler hyresrätt	170 m ²
Total lokalarea	170 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 170m².

Årets taxeringsvärde	107 188 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	98 173 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Norell Snickeri & Design	15	2026-02-28
Lars Blucker Ateljé	26	2026-08-31
Hvita Hud & Kropp AB	27	2028-10-31
JiWe-FS Frisörsalong	51	2028-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,63 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i norra 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Luleå Energi	Elhandel
Öresundskraft	Fjärrvärme, elnät
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, Bredband
Elis Textil Service AB	Entrémattor trapphusen
Klottrets Fiende no 1	Sopkärlstvätt
Artibus Brandteknik	Årlig kontroll av brandsläckare

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 161 tkr och planerat underhåll för 423 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 uppdaterades senast i oktober 2025 och bedöms vara aktuell. Underhållsplanen 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. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 691 tkr i enlighet med evig kostnad.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning/Målning	2013
Fönsterrenovering	2013
Takrenovering	2013
Renovering/ byte frånluftsfläktar	2013
Nyckelsystem	2015
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Nya huvar på tak	2016
Garantibesiktning fönster, tak m.m.	2017
Trapphusrenovering	2019
Byte av lägenhetsdörrar	2019
Installationer värme	2020
Målning av dörrar	2020, 2023, 2024
Byte tegeltak	2023
Renovering fönster och fasad	2021–2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	90 744	Underhållsspolning, byte takfläkt m.m.
Husropp utvändigt	263 420	Byte trä trappa, underhåll lägenhetsfönster m.m.
Markytor	2 295	Byte brunnslöck
Övrigt	66 889	

Utöver dessa underhåll har föreningen investerat i en ny torktumlare till Farmgränden 5–7 under räkenskapsåret. Denna investering framgår i not 11.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kerstin Lemke	Ordförande	2026
Arne Johansson	Vice ordförande	2026
Berit Andersen	Ledamot	2026
Andreas Lindqvist	Ledamot	2026
Magnus Jansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Grönberg	Suppleant	2026
Julia Benke	Suppleant	2027
Magdalena Andersson	Suppleant & sekreterare	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fineasity AB	Auktoriserad revisor	2026
Gunilla Qvist	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Sköld	Sammankallande	2026
Claes Pihlgren		2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har uppskrivningsfond för byggnad skrivit upp med 10 057 000 kr. Föreningen har fått ett nytt taxeringsvärde och därav skrivs uppskrivningsfond för byggnad upp med mellanskillnaden mellan nytt och tidigare taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 4,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,5 % från och med 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 036 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 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

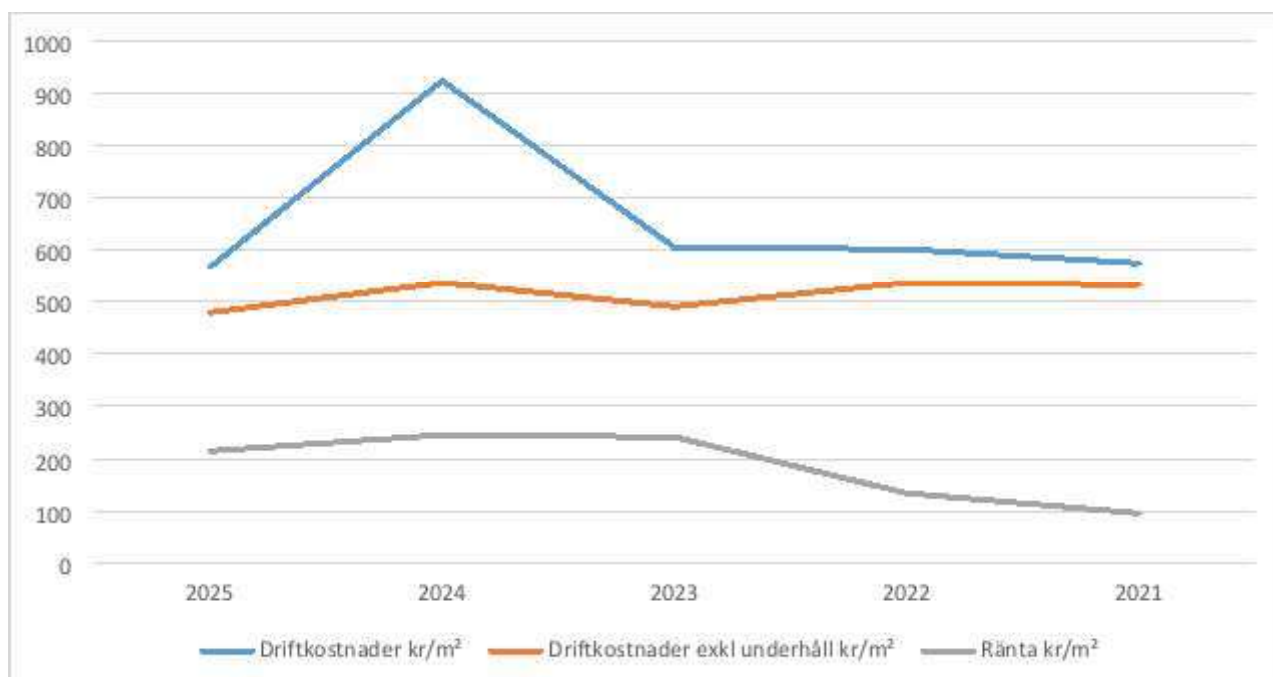
Vid räkenskapsårets utgång var 4 bostadsrätter ej placerade (föregående år 4 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 033	4 819	4 292	3 719	3 608
Resultat efter finansiella poster*	-2 047	-12 812	-1 628	-9 631	-996
Resultat exkl. avskrivningar	-352	-2 316	-261	-8 277	-36
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	-1 043	-3 112	-1 045	-8 940	-601
Balansomslutning	108 710	100 334	113 385	111 737	117 015
Soliditet %*	57	54	59	61	65
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	90	84	88	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 037	997	880	753	721
Driftkostnader kr/kvm	568	922	604	600	573
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	478	536	489	534	532
Energikostnad kr/kvm*	251	238	217	208	213
Sparande kr/kvm*	235	-30	60	-71	34
Ränta kr/kvm	213	245	242	134	96
Skuldsättning kr/kvm*	9 640	9 650	9 661	9 037	8 203
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 421	10 433	10 444	9 770	8 868
Räntekänslighet %*	10,1	10,5	11,9	13,0	12,3

* 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.

Kommentar till årets förlust:

Årets resultat uppvisar en förlust uppgående till 1 943 088 kr. Av denna förlust härrör 1 042 000 kr från att föreningen har uppskrivningar på sin mark som behövde skrivas ned på grund av att det nya taxeringsbeskedet som kom under 2025 hade ett lägre markvärde än tidigare taxeringsvärde. Det bokförda värdet får inte överstiga taxeringsbeskedet. Denna nedskrivning har enbart påverkat föreningens resultat och har inte påverkat föreningens likviditet.

Styrelsen arbetar för att säkerställa att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar, dels genom att löpande se över föreningens kostnader men även genom att göra de avgiftshöjningar som är nödvändiga för att framtidssäkra föreningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	73 632 000	1 899 515	46 443 590	2 967 367	-58 400 056	-12 812 366
Disposition enl. årsstämmobeslut					-12 812 366	12 812 366
Reservering underhållsfond				691 000	-691 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-423 347	423 347	
Överföring från uppskrivningsfonden			8 669 280		1 387 720	
Årets resultat						-2 047 305
Vid årets slut	73 632 000	1 899 515	55 112 870	3 235 020	-70 092 355	-2 047 305

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-69 824 701
Årets resultat	-2 047 305
Årets fondreservering enligt stadgarna	-691 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	423 347

Summa **-72 139 660**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 72 139 660**

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	5 033 193	4 819 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 373	1 680
Summa		5 064 566	4 821 072
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 687 759	-4 365 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-595 355	-1 207 867
Personalkostnader	Not 6	-109 606	-103 528
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 737 460	-10 496 239
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-348 023
Summa rörelsekostnader		-6 130 180	-16 521 524
Rörelseresultat		-1 065 613	-11 700 451
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	25 167	46 928
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 006 859	-1 158 842
Summa finansiella poster		-981 692	-1 111 914
Resultat efter finansiella poster		-2 047 305	-12 812 366
Årets resultat		-2 047 305	-12 812 366



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	105 590 531	98 173 000
Summa materiella anläggningstillgångar		105 590 531	98 173 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	114 000	114 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		114 000	114 000
Summa anläggningstillgångar		105 704 531	98 287 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	966	899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	341 796	303 223
Summa kortfristiga fordringar		342 762	304 122
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 662 629	1 743 287
Summa kassa och bank		2 662 629	1 743 287
Summa omsättningstillgångar		3 005 391	2 047 409
Summa tillgångar		108 709 922	100 334 409



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	75 531 515	75 531 515
Uppskrivningsfond	55 112 870	46 443 590
Fond för yttre underhåll	3 235 020	2 967 367
Summa bundet eget kapital	133 879 405	124 942 472
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-70 092 354	-58 400 056
Årets resultat	-2 047 305	-12 812 366
Summa fritt eget kapital	-72 139 659	-71 212 421
Summa eget kapital	61 739 745	53 730 051
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 571 112
Summa långfristiga skulder	29 571 112	32 536 872
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 053 760
Leverantörsskulder	Not 17	584 957
Skatteskulder	Not 18	14 677
Övriga skulder	Not 19	4 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	740 807
Summa kortfristiga skulder	17 399 065	14 067 487
Summa eget kapital och skulder	108 709 922	100 334 409



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 065 613	-11 700 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 695 460	10 496 239
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		348 023
Nedskrivningar	1 042 000	
	1 671 847	-762 936
Erhållen ränta	101	46 928
Erlagd ränta	-1 018 401	-1 128 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	653 547	-318 729
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-13 574	17 119
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	427 360	-219 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 067 333	-520 695
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-97 991	-232 877
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97 991	-232 877
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-50 000	-50 000
Upptagna lån	0	500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-49 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	919 342	-803 073
Likvida medel vid årets början	1 743 287	2 546 360
Likvida medel vid årets slut	2 662 629	1 743 287
Kassa och Bank BR	2 662 629	1 743 287

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
Byggnad dörrar	Linjär	40
Byggnad elinstallationer	Linjär	45
Byggnad entrépartier	Linjär	20
Byggnad fasad och balkonger	Linjär	37
Byggnad fönster	Linjär	16
Byggnad inre ytskikt	Linjär	13
Byggnad specialanpassningar	Linjär	13
Byggnad stomme	Linjär	108
Byggnad tak	Linjär	50
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	5-15
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	29
Byggnad värmesystem	Linjär	25-38
Uppskrivning byggnad	Linjär	97

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	4 533 984	4 359 636
Hyror, bostäder	265 092	251 664
Hyror, lokaler	182 790	181 164
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	150	-1 800
Elavgifter	2 040	2 040
Kabel-tv-avgifter	3 360	1 374
Övriga avgifter	1 000	0
Övriga ersättningar	44 787	25 339
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-25
Summa nettoomsättning	5 033 193	4 819 392

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	31 373	1 680
Summa övriga rörelseintäkter	31 373	1 680

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-423 347	-1 827 311
Reparationer	-161 357	-460 759
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 904	-135 610
Försäkringspremier	-128 848	-117 575
Kabel- och digital-TV	-165 142	-164 873
Återbäring från Riksbyggen	2 100	900
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 957	-3 257
Serviceavtal	-35 842	-32 094
Obligatoriska besiktningar	-5 584	-50 348
Snö- och halkbekämpning	-43 793	-57 487
Ersättningar till hyresgäster	0	-8 014
Förbrukningsinventarier	-23 261	-19 883
Vatten	-254 721	-245 952
Fastighetsel	-238 150	-208 882
Uppvärmning	-694 747	-669 280
Sophantering och återvinning	-56 295	-68 236
Förvaltningsarvode drift	-307 911	-297 206
Summa driftskostnader	-2 687 759	-4 365 868



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-360 451	-342 440
IT-kostnader	-6 511	-7 115
Arvode, yrkesrevisorer	-10 458	-9 960
Övriga försäljningskostnader	-5 279	-3 081
Övriga förvaltningskostnader	-21 832	-14 009
Kreditupplysningar	-4 934	-3 752
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 243	-17 495
Representation	-300	-824
Kontorsmateriel	-7 371	-9 651
Medlems- och föreningsavgifter	-5 840	-5 660
Konsultarvoden	-57 729	-218 687
Bankkostnader	-4 420	-4 272
Advokat och rättegångskostnader	-76 973	-569 182
Övriga externa kostnader	-13	-1 738
Summa övriga externa kostnader	-595 355	-1 207 867

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-50 200	-53 600
Sammanträdesarvoden	-33 200	-27 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-9 000
Övriga kostnadsersättningar	-760	-760
Sociala kostnader	-16 446	-13 168
Summa personalkostnader	-109 606	-103 528

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nedskrivningar	-1 042 000	0
Avskrivning Byggnader	-1 695 460	-10 496 239
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 737 460	-10 496 239

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-348 023
Summa övriga rörelsekostnader	0	-348 023

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 066	46 463
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	138
Övriga ränteintäkter	67	326
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 167	46 928

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 006 780	-1 158 771
Övriga räntekostnader	-79	-71
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 006 859	-1 158 842



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	53 617 153	41 911 410
Mark	4 786 381	4 786 381
	58 403 534	46 697 791
Utrangeringar under året		
Byggnad tak, utbyte 50%	0	-504 833
	0	-504 833
Årets anskaffningar		
Byggnad tak, utbyte 50%	0	12 210 576
Byggnad tvättstugeutrustning, Torktumlare Farmgränden 1	97 991	0
	97 991	12 210 576
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 501 525	58 403 534
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 674 123	-5 669 078
	-6 674 123	-5 669 078
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 349 741	-1 161 855
	-1 349 741	-1 161 855
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 023 864	-6 674 123
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar Byggnad	23 304 966	23 304 966
Årets uppskrivning på byggnad	10 057 000	
Ingående avskrivning på uppskrivning Byggnad	-11 432 996	-2 098 612
Årets avskrivningar på uppskrivning Byggnad	-345 720	-9 334 384
Ingående uppskrivning Mark	34 571 619	34 571 619
Årets nedskrivning på uppskrivning Mark	-1 042 000	0
	55 112 869	46 443 589
Restvärde enligt plan vid årets slut	105 590 531	98 173 000
Varav		
Byggnader	45 691 280	46 943 030
Mark	4 786 381	4 786 381
Uppskrivning byggnader	21 583 251	11 871 971
Uppskrivning av mark	33 529 619	34 571 619
Taxeringsvärden		
Bostäder	106 000 000	97 000 000
Lokaler	1 188 000	1 173 000

Totalt taxeringsvärde	107 188 000	98 173 000
<i>varav byggnader</i>	<i>68 872 000</i>	<i>58 815 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 316 000</i>	<i>39 358 000</i>
Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag	2025-12-31	2024-12-31
228 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	114 000	114 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	114 000	114 000

Not 13 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	966	899
Summa övriga fordringar	966	899

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	25 066	0
Förutbetalda försäkringspremier	105 590	99 155
Förutbetalt förvaltningsarvode	169 520	162 610
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 496	41 266
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	125	125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	67
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	341 796	303 223

Not 15 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 781 031	1 381 031
Transaktionskonto	881 599	362 256
Summa kassa och bank	2 662 629	1 743 287



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	45 624 872	45 674 872
Lån för omsättning kommande räkenskapsår exklusive amortering	-16 003 760	-13 088 000
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 571 112	32 536 872

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,36%	2025-04-24	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,19%	2025-05-23	2 600 000,00	-2 600 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,57%	2026-01-28	7 488 000,00	0,00	0,00	7 488 000,00
SWEDBANK	1,19%	2026-05-25	3 715 760,00	0,00	0,00	3 715 760,00
SWEDBANK	2,47%	2026-02-28	0,00	2 600 000,00	0,00	2 600 000,00
SWEDBANK	1,84%	2026-09-25	2 280 000,00	0,00	40 000,00	2 240 000,00
SWEDBANK	1,79%	2027-01-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	3,90%	2027-08-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	2,70%	2027-10-25	7 500 000,00	0,00	0,00	7 500 000,00
SWEDBANK	1,30%	2028-05-24	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	2,95%	2029-04-25	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,36%	2029-05-25	2 391 112,00	0,00	10 000,00	2 381 112,00
SWEDBANK	1,41%	2030-05-24	6 200 000,00	0,00	0,00	6 200 000,00
Summa			45 674 872,00	0,00	50 000,00	45 624 872,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska även omförhandla fyra lån under kommande räkenskapsår uppgående till 16 043 760 kr vilka även klassas som kortfristig skuld. 2–5 år efter balansdagen kommer resterande sju lån uppgående till 29 581 112 kr omförhandlas. Ingen del av skulden omförhandlas mer än fem år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	27 869	98 294
Ej reskontraförda leverantörsskulder	557 088	169 059
Summa leverantörsskulder	584 957	267 353

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	14 677	7 383
Summa skatteskulder	14 677	7 383

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	4 863	753
Summa övriga skulder	4 863	753

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 447	13 169
Upplupna räntekostnader	92 215	103 757
Upplupna driftskostnader	18 912	7 961
Upplupna elkostnader	20 516	17 369
Upplupna värmekostnader	90 507	87 854
Upplupna styrelsearvoden	93 160	90 360
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 007	25 949
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 303
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	400 042	292 275
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	740 807	653 998

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	47 250 000	47 250 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har konkursen efter den leverantör som föreningen under våren 2024 stämde avslutats. Ur konkursboet fick föreningen utbetalt 174 844 kr.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 19 mars 2026.

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kerstin Lemke
Ordförande

Arne Johansson
Ledamot

Andreas Lindqvist
Ledamot

Berit Andersen
Ledamot

Magnus Jansson
Ledamot Riksbyggen

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

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Gunilla Qvist
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13
Org.nr 769615-0247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 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. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Fides 13 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 avsnitten *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de vi jag 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Enligt sidan för elektroniska underskrifter

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Gunilla Qvist
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576228308

Dokument

RBF Fides 13 årsredovisning 2025
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-04-23 12:59:47 CEST (+0200) av Erica Takavirta (ET)
Färdigställt 2026-04-27 11:40:07 CEST (+0200)

Initierare

Erica Takavirta (ET)
Riksbyggen
erica.takavirta@riksbyggen.se

Signerare

Kerstin Lemke (KL) kerstin.lemke@fruktbudet.se Signerade 2026-04-23 13:09:06 CEST (+0200)	Andreas Lindqvist (AL) liien@live.se Signerade 2026-04-25 07:46:07 CEST (+0200)
Arne Johansson (AJ) rosvik50@gmail.com Signerade 2026-04-23 14:47:53 CEST (+0200)	Berit Andersen (BA) ibandersen58@gmail.com Signerade 2026-04-23 13:23:42 CEST (+0200)
Magnus Jansson (MJ) Riksbyggen magnus.jansson@riksbyggen.se Signerade 2026-04-23 15:26:08 CEST (+0200)	Gunilla Qvist (GQ) gunilla.qvist@outlook.com Signerade 2026-04-25 07:52:42 CEST (+0200)
Ben Mahajerzadeh Heidari (BMH) Fineasity AB ben.heidari@fineasity.se Signerade 2026-04-27 11:40:07 CEST (+0200)	

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>

